



**Leidschendam-
Voorburg**

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Zienswijzennota

Projectafwijkingsbesluit Park Vronesteyn 12B

(ID-nr.: NL.IMRO.1916.ParkVronesteijn12B-VG01)

Collegevergadering d.d. 11 november 2020
Raadsvergadering d.d. 5 januari 2021
Behorende bij raadsbesluit nr. 1980

ZIENSWIJZENNOTA PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT PARK VRONESTEYN 12B

1. INLEIDING

Op 23 juli 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van drie eengezinswoningen met parkeerplaatsen aan het Park Vronesteyn 12B in Voorburg. Met het ingediende plan zal de leegstaande bebouwing (van het voormalige kinderdienstencentrum “De Zonnehof”) worden vervangen door drie woningen.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan “Oosteinde-Parkweg” (het perceel heeft geen woonbestemming, maar de bestemming “Maatschappelijk”) en kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingsbesluit. Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan alleen meegewerkt worden aan een projectafwijkingsbesluit als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Op 3 juli 2019 heeft de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (raadsbesluit nr. 1145) afgegeven. Hierbij is aangegeven dat, indien er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden beschouwd. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen vanaf donderdag 18 juli 2019 t/m woensdag 28 augustus 2019. In de periode van terinzagelegging zijn 4 zienswijzen (waarvan een namens 22 omwonenden) ingediend.

1.1 LEESWIJZER

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

De voorliggende zienswijzennota projectafwijkingsbesluit “Park Vronesteyn 12B” omvat in hoofdstuk 2 een overzicht van de ingediende zienswijzen. In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld.

De zienswijzennota maakt deel uit van het besluit van de raad tot vaststelling van de verklaring van geen bedenkingen en het besluit van het college tot verlenen van de omgevingsvergunning.

2. Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het projectafwijkingsbesluit “Park Vronesteyn 12B” zijn 4 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Een van deze zienswijzen is ingediend namens 22 omwonenden. In 2.1 is in tabelvorm weergegeven van wie op welke datum schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen. In 2.2 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen.

De ontvankelijke zienswijzen zijn vervolgens in hoofdstuk 3 inhoudelijk samengevat, afzonderlijk beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien.

2.1 Overzicht zienswijzen

Nr.	KCS nummer	Indiener	Adres	PC/Plaats	Datum ingekomen
1.	589476	Indiener(s) zienswijze 1	Anoniem	Anoniem	23 augustus 2019
2.	568299 / 568294	Indiener(s) zienswijze 2	Anoniem	Anoniem	27 augustus 2019
3.	568027	Indiener(s) zienswijze 3 (namens 22 omwonenden)	Anoniem	Anoniem	27 augustus 2019
4.	568074	Indiener(s) zienswijze 4	Anoniem	Anoniem	28 augustus 2019

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Het projectafwijkingsbesluit “Park Vronesteyn 12B” heeft ter inzage gelegen van donderdag 18 juli 2019 t/m woensdag 28 augustus 2019. Zienswijzen die op de laatste dag van de termijn ter post zijn bezorgd, worden bij de gemeente als ingekomen geregistreerd op donderdag 29 augustus 2019. Zienswijzen met als registratiedatum 29 augustus 2019 worden daarom in elk geval aangemerkt als zijnde tijdig ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken en daarmee tijdig ingediend.

2.3 Anonimiseren zienswijzen

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van NAW-gegevens. Op grond van de AVG is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen.

De indieners van zienswijzen worden daarom niet met naam en toenaam genoemd. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is een afzonderlijk document “Overzicht indieners zienswijzen Projectafwijkingsbesluit Park Vronesteyn 12B” opgesteld. Dat overzicht wordt niet beschikbaar gesteld.

3. Beantwoording van de zienswijzen

In dit hoofdstuk is per reclamant de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Onder conclusie wordt aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het projectafwijkingbesluit "Park Vronesteyn 12B".

01. Indiener(s) zienswijze 1

Samenvatting van de zienswijze:

1. Inbreuk privacy / vermindering uitzicht

De nieuwbouw van drie villa's gelegen direct achter de woning en achtertuin van reclamant ter vervanging van de bestaande veel lagere bebouwing, gaat niet alleen ten koste van het vrije zicht, maar ook ten koste van de privacy van de woning en achtertuin van reclamant. Teneinde de planschade enigszins te beperken zou reclamant graag zien dat in het ontwerp expliciet wordt vastgelegd dat:

- In het dakvlak aan de noordzijde van de villa met bouwnummer 4 (type Jasmine) nimmer dakramen of dakkapellen zullen worden geplaatst.
- Tussen de nieuwbouw en de sloot aan de noordzijde van het perceel een volledig dichte, begroeide erfafscheiding van drie tot vier meter hoog geplaatst wordt (in eerdere contacten is dit aan reclamant toegezegd, maar in het huidige ontwerp lijkt de erfafscheiding te zijn beperkt door enkele boompjes, die het zicht op en vanuit de achtertuin en woning van reclamant niet of nauwelijks zullen belemmeren).

Reactie:

Het uitzicht zal door het voorgestelde bouwplan inderdaad veranderen. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Ter bescherming van de visuele privacy tussen burens is in artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek het volgende opgenomen: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven". Eventuele dakramen of dakkapellen aan de noordzijde van de villa met bouwnummer 4 zullen op meer dan 2,00 meter van de erfgrens met reclamant gesitueerd worden. Er zal dan ook geen sprake van aantasting van de privacy zijn, nu er zich geen ramen danwel dakkapellen binnen twee meter van de grenslijn van het naastgelegen erf bevinden. De afstand van de nieuwe woningen tot de woning van reclamant is minimaal 20 meter. De afstand van de nieuwe woningen tot de erfgrens van reclamant bedraagt ruim 7,00 meter.

Het gevoel van vermindering van woongenot betreft een subjectieve omstandigheid, welke per individu kan verschillen. Van een onacceptabele aantasting van de leefomgeving is naar ons oordeel geen sprake. Daarbij zijn wij van mening dat het wonen in een stedelijke omgeving een zeker en normaal risico op veranderingen in de directe omgeving met zich meebrengt.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de aanvrager aangegeven bereid te zijn om tussen de nieuwbouw en de sloot aan de noordzijde een begroeide erfafscheiding te plaatsen.

Conclusie

De bovenstaande zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het projectafwijkingbesluit. Wel zal er in afwijking van de eerder ingediende inrichtingstekening bij oplevering worden gezorgd voor een haag van 2,5 tot 3 meter tussen de nieuwbouw en de sloot aan de noordzijde.

02. Indiener(s) zienswijze 2

Samenvatting van de zienswijze:

De nieuwbouwplannen voldoen niet aan de in de ruimtelijke onderbouwing geformuleerde randvoorwaarden (te weten maximale hoogte van de nieuwbouw, bebouwingsvlak dat voor de nieuwbouw wordt geboden en privacy en woonkwaliteit van de bestaande woningen), zijn in strijd met een goede ruimtelijke ordening en ontberen een goede ruimtelijke onderbouwing.

1. Villa's zijn veel te hoog

In de ruimtelijke onderbouwing is uitdrukkelijk vermeld dat uitgangspunt een bescheiden bouwvolume is en dat de impact van de nieuwe bebouwing niet groter mag zijn dan die van de bestaande bebouwing. Het bestaande gebouw kenmerkt zich door een aaneenschakeling van verschillende eenheden waardoor het geen massieve indruk maakt. De hoogte van het bestaande gebouw varieert: een groot deel bestaat uit een bouwlaag en kleiner deel uit twee bouwlagen, zonder kap. De hoogte van de bestaande bebouwing is dus bescheiden en past daarmee goed in de parkachtige omgeving. Ook de hoogte van het poortwachtershuis is bescheiden en bestaat uit een woonlaag plus kap(verdieping). In de ruimtelijke onderbouwing is volgens reclamant terecht als stedenbouwkundige verplichting opgenomen om een maximale maat te hanteren van een bouwlaag en een kap(verdieping). De drie villa's voldoen daar niet aan. De kap begint weliswaar boven de eerste bouwlaag, maar de kap bevat niet één maar twee verdiepingen. De villa's zijn daarmee veel hoger dan het bestaande gebouw en veel hoger dan het poortwachtershuis. De impact op de omgeving is daarmee onaanvaardbaar veel groter dan die van de bestaande bebouwing. Een ruimtelijke onderbouwing daarvoor ontbreekt. Het is in strijd met de randvoorwaarden die in de ruimtelijke onderbouwing zijn geformuleerd. In paragraaf 3.3.3. van de ruimtelijke onderbouwing wordt volgens reclamant ten onrechte geïmpliceerd dat een kap die uit meerdere verdiepingen bestaat (en dus veel hoger is dan een kap die een verdieping omvat) in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan de voorwaarden die in de ruimtelijke onderbouwing zelf daaraan zijn gesteld.

Reactie:

Gekozen is voor een typologie van 1 bouwlaag met kap. De voorgestelde volumeopbouw voldoet daarmee aan de uitgangspunten. De hoogte van de kap wordt met name bepaald door het te bebouwen oppervlakte. Dit oppervlakte komt, zoals opgenomen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden, overeen met de oppervlakte in de omgeving. In de ruimtelijke onderbouwing wordt inderdaad 1x gesproken over een kapverdieping (in hfst 3.3.2). Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is één bouwlaag met kap (die vervolgens uit 2 verdiepingen bestaat) echter een wenselijke en passende ontwikkeling. Dit is ook op deze manier in de opsomming van stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. Daarmee blijven de woningen wat betreft stedenbouwkundige aanwezigheid ondergeschikt aan de omgeving en met name aan het landgoed. Er is in afstemming met de stedenbouwkundige en de welstands- en monumentencommissie gekozen voor een villa type bestaande uit 1 woonlaag met een kap in plaats van 2 hele woonlagen met een kap, om zo de stedenbouwkundige impact en beleving te minimaliseren. Bovendien is in overleg met de welstandscommissie bewust gekozen voor 3 villa's die qua architectuur familie van elkaar zijn, maar door de afwisseling van kleur en materiaal gevel en verschillende kapvorm toch diversiteit geven. Zodoende is voorkomen dat er 3 identieke villa's ontstaan die gezamenlijk als 1 compacte steenmassa kunnen worden ervaren.

De villa's krijgen een maximale hoogte tussen de 10,6 meter en 10,8 meter. Deze hoogte is niet over de gehele breedte van de woning doorgetrokken, er is een relatief spitse kapvorm toegepast. In vergelijking met het bestaande schoolgebouw worden de villa's hoger, maar het werkelijke ruimtebeslag van de daken welke hoger zijn dan 6,50 meter hoogte is verwaarloosbaar. Door het toepassen van één

bouwlaag en de kapvorm in plaats van 2 bouwlagen met of zonder kap ontstaat voldoende ruimte op de verdieping en juist meer ruimte tussen de villa's, deze versmalling start al vanaf de verdieping. De massiviteit van het bestaande schoolgebouw wordt vervangen door ruimte tussen de drie vrijstaande gebouwen waarbij alleen de relatief smalle dakomtrek op 6,50 meter in de hoogte meer beleefbaar zal zijn. De nadruk ligt hier op ruimte creëren tussen de drie villa's om te voorkomen dat er, zoals bij het schoolgebouw, een behoorlijk front wordt opgetrokken. Aansluiting met de kaphoogte is gezocht door te zoeken naar een goede vorm tussen de laagste gebouwen en de hoogste gebouwen in de directe omgeving. Volgens het bestemmingsplan "Oosteinde-Parkweg" gelden er voor de omliggende woningen/percelen maximaal toegestane bouwhoogtes variërend van 7,5 meter tot 13 meter. De omliggende woningen bestaan voor het merendeel uit 3 verdiepingen (2 bouwlagen met een kap). De nu geplande woningen met bouwhoogtes van maximaal 11 meter en één bouwlaag met kap zijn naar onze mening dan ook niet sterk afwijkend en detonerend in de omgeving. Van een onacceptabele aantasting van de leefomgeving is naar ons oordeel geen sprake. Daarbij zijn wij van mening dat het wonen in een stedelijke omgeving een zeker en normaal risico op veranderingen in de directe omgeving met zich meebrengt.

2. Villa's passen niet binnen het bebouwingsvlak voor nieuwbouw

Figuur 3.4 bevat een aanduiding van de aangeboden bebouwingsvlakken. Een deel daarvan is blauw gearceerd; daar mag de bebouwing slechts een bouwlaag bevatten. In het geel gearceerde deel mag de bebouwing bestaan uit een bouwlaag plus kap(verdieping). Wat in de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt is een kaart waarvan kan worden afgelezen of de villa's in het bebouwingsvlak passen en of de voorgeschreven hoogtes in acht genomen zijn. De ruimtelijke onderbouwing schiet hierin tekort. Een vergelijking van figuur 3.4. en 3.7 leert echter dat de geplande nieuwbouw voor een aanzienlijk deel buiten het toegekende bouwvlak is gesitueerd.

Reactie:

Een vergelijking tussen 3.4 en 3.7 impliceert dat het ingediende plan buiten de genoemde randvoorwaarden treedt. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om het middelste en laatste huis. Het middelste huis schiet door de begrenzing richting Eemwijk. Het achterste huis schiet door richting de woningen aan Park Vronesteyn. De gemeente acht deze afwijkingen acceptabel. Aan de zijde van Eemwijk steekt één bouwdeel door de genoemde grens waardoor de impact op de relatie koetshuis/ Eemwijk beperkt blijft. Richting Park Vronesteyn is de impact onzes inziens beperkt daar ook hier op één punt de bebouwing dichterbij komt. De gemeente acht de afwijking acceptabel, mede omdat er door het iets dieper bouwen van de woningen richting villa Eemwijk en het Oosteinde, meer lucht ontstaat tussen de nieuwbouwwoningen, hetgeen ruimte biedt aan groen en doorzicht. Aan de zijde van Park Vronesteyn komt de nieuwe woning op een afstand van circa 6 meter vanaf de watergrens, terwijl in de randvoorwaarden een maat van circa 7,7 meter wordt aangehouden. Dit verschil wordt als acceptabel beoordeeld, aangezien de lage garage die hier mogelijk gemaakt wordt een ruimtelijk ondergeschikte rol zal hebben. Het hoofdgebouw start naast de garage

3. Bebouwing in blauw en geel gearceerde bouwvlakken is te hoog

De bouwtekeningen maken duidelijk dat in de blauw gearceerde bouwvlakken, waar slechts één woonlaag is toegestaan, een veel hogere bouwhoogte is voorzien, namelijk een bouwlaag en een kap die twee verdiepingen omvat. In plaats van een maximale hoogte van een bouwlaag zullen er in de blauw gearceerde bouwvlakken kappen van meer dan 10 meter hoog verschijnen. Dat is in strijd met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die aan de nieuwbouw gesteld dienen te worden en die dan ook terecht in de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen. In de geel gearceerde bouwvlakken mag de maximale hoogte een bouwlaag plus een kapverdieping zijn in plaats van de geplande bouwlaag met een kap die twee verdiepingen omvat.

Reactie:

Gekozen is voor een typologie van 1 bouwlaag met kap. De voorgestelde volumeopbouw voldoet daarmee aan de uitgangspunten. De hoogte van de kap wordt met name bepaald door het te bebouwen oppervlakte. Dit oppervlakte komt, zoals opgenomen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden, overeen met de oppervlakte in de omgeving. Teneinde voldoende lucht en ruimte te creëren tussen de drie villa's zijn deze zodanig gepositioneerd dat er zowel tussen de villa's als de bestaande bebouwing voldoende afstand aangehouden wordt. Er ontstaan rondom de nieuwe woningen doorzichten om de omgeving ook te kunnen blijven beleven. Om andere direct aanliggende bebouwing niet in het gedrang te laten komen door de nieuwbouw, is er licht afgeweken van de bebouwingsvlakken. De villa's vallen voor het grootste gedeelte binnen het bestaande bouwvlak van het schoolgebouw, met uitzondering van de villa direct langs de Oranjerie, waar de positie het resultaat is van het zoeken van een balans tussen alle bebouwing. Voor de villa's is gekozen om de ruimte in de diepte richting te benutten, zodat deze slank uitgevoerd kunnen worden ten behoeve van de ruimte tussen de villa's. Dit resulteert erin dat er in de blauw gearceerde vlakken ook bebouwing voorkomt welke een laag met kap heeft. De insteek van deze vorm is dat de goothoogte beperkt is tot circa start eerste verdieping, de uiteindelijke hoogte van de nok volgt dan uit de afstemming met de bouwstijl en de omgeving.

4. De footprints van de villa's zijn mogelijk te fors en worden te gering voorgesteld

In externe bijlage 2019-337731 "Tekeningen Park Vronesteyn" zijn de garages niet ingetekend en worden de footprints van de drie villa's te klein voorgesteld. Ook ontbreekt een vergelijking van de footprint van de bestaande bebouwing met de totale footprint van de te bouwen villa's en overige bouwwerken.

Reactie:

De bestaande bebouwing van de school heeft een footprint van circa 714 m², dit wordt met de nieuwe villa's fors teruggebracht naar circa 510 m², dit is inclusief de garages. Zonder garage is de footprint van de villa's samen 408 m². In volume blijven de villa's vergelijkbaar met het schoolgebouw, wat ook aantoont dat de extra ruimte die gevonden wordt in de hoogte zorgt voor het winnen van ruimte tussen de gebouwen. Hierdoor ontstaat zoals eerder gesteld meer ruimte voor groen en doorzicht tussen de woningen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een tekening met footprint van de bestaande bebouwing en footprint van de nieuw te bouwen villa's gemaakt. Deze tekening is als bijlage aan deze nota toegevoegd.

5. Aantasting woongenot (uitzicht/privacy)

De bouwplannen zijn in strijd met de ruimtelijke onderbouwing die daarbij is gegeven en met de eisen die daarin terecht worden gesteld. Reclamant en zijn gezin worden geconfronteerd met een grote hoge woning die op luttele meters van hun achtertuin wordt opgetrokken en die het zicht op park Eemwijk ernstig belemmert. Vanuit de achterzijde van de op te trekken woning zal er vanuit twee verdiepingen direct inkijk in de woning van reclamant zijn. Ook de overige omwonenden worden geconfronteerd met grote en hoge bouwvolumes die bovendien veel dichterbij hun woningen worden opgetrokken dan volgens de ruimtelijke onderbouwing is toegestaan. Vanaf het Oosteinde bezien zal de poortwachterswoning wegvallen tegen de achtergrond van de geplande massieve nieuwbouw. Dit alles leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de woonomgeving en een ernstig verlies aan privacy.

Reactie:

Het uitzicht zal door het voorgestelde bouwplan inderdaad veranderen. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Ter bescherming van de visuele privacy tussen burens is in artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek het volgende opgenomen: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht

geven". Er zal geen sprake van aantasting van de privacy zijn, nu er zich geen ramen danwel dakkapellen binnen twee meter van de grenslijn van de naastgelegen erven bevinden. De kortste afstand van de nieuwbouw tot aan de kavelsloot is 6 meter. Met betrekking tot het punt van zicht vanaf het Oosteinde zijn wij van mening dat dit zicht beperkt wordt aangetast doordat het hier gaat om één gebouw. Als randvoorwaarde is meegegeven dat de groene omzoming aan deze zijde op eigen terrein versterkt dient te worden.

Het gevoel van vermindering van woongenot betreft een subjectieve omstandigheid, welke per individu kan verschillen. Van een onacceptabele aantasting van de leefomgeving is naar ons oordeel geen sprake. Daarbij zijn wij van mening dat het wonen in een stedelijke omgeving een zeker en normaal risico op veranderingen in de directe omgeving met zich meebrengt.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de aanvrager aangegeven bereid te zijn om tussen de nieuwbouw en de sloot aan de noordzijde een begroeide erfafscheiding te plaatsen.

Conclusie

De bovenstaande zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het projectafwijkingsbesluit. In afwijking van de eerder ingediende inrichtingstekening zal bij oplevering wel worden gezorgd voor een haag van 2,5 tot 3 meter tussen de nieuwbouw en de sloot aan de noordzijde.

03. Indiener(s) zienswijze 3

Samenvatting van de zienswijze:

1. Erfdienstbaarheid wordt verzwaaard

Vooruitlopend op de aanvraag omgevingsvergunning tweede fase (voor o.a. uitrit aanleggen of veranderen) wijzen reclamanten erop dat de beoogde ontsluiting van het project plaats moet vinden via een steeg en een brug die geen onderdeel zijn van de percelen Park Vronesteyn 12 en 12b maar behoren tot de percelen Park Vronesteyn 10 en 16 en een deel van nummer 14. Op de steeg en brug rust een erfdienstbaarheid, deze erfdienstbaarheid geeft de heersende erven (o.a. nr. 12 en 12b) niet het recht tot herinrichting of aanpassing van de met deze erfdienstbaarheid belaste percelen, zoals gesuggereerd in paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing. De eigenaren van de lijdende erven (nummer 10 en 16) hebben hier uitdrukkelijk geen toestemming voor gegeven.

Reactie:

De ontsluiting van het plangebied is geregeld middels een recht van overpad (erfdienstbaarheid). Het recht van overpad is als volgt omschreven: "De verkoopster en opvolgende eigenaren van na te melden perceelen Sectie D, nummers 2772 en 2771 behouden het recht van weg over een strook grond ter breedte van ongeveer vijf meter, uitmakende het meest aan de Vlietzijde gelegen gedeelte van het bij deze verkochte perceel gemeente Voorburg sectie D, nummer 2122, welke strook door middel van een ijzeren hek met rasterwerk van het overige gedeelte van dat perceel is afgescheiden, alsmede het recht van het hebben van een brug, aansluitende op gemelde weg, en liggende over het aan de Zuidwestelijke zijde van gemeld perceel gelegen water, en het recht van weg over die brug voorzover gelegen op gemeld perceel Sectie D, nummer 2122, alles op de thans bestaande wijze en over die weg en brug te gaan van en naar het Park Vronesteyn, welke rechten bij deze worden gevestigd als erfdienstbaarheid ten laste van het verkochte perceel gemeente Voorburg Sectie D, nummer 2122 en ten behoeve van de aan de verkoopster in eigendom verblijvende kadastrale perceelen gemeente Voorburg, sectie D, nummer 2772 en 2771, zullen de kosten van onderhoud van bedoelde weg met bermen en brug voor rekening van de eigenaar van de heersende erven komen".

Er is in tegenstelling tot wat door reclamanten wordt aangegeven geen herinrichting of aanpassing van de weg nodig om van het bestaande recht van overpad gebruik te maken. De weg is breed genoeg.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) volgt dat sprake moet zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering, wil deze in de weg staan aan het verlenen van een omgevingsvergunning. De Afdeling heeft eerder al vooropgesteld dat de burgerlijke rechter de eerst aangewezen is om de vraag omtrent een privaatrechtelijke belemmering te beantwoorden. Nu er om het bouwplan mogelijk te maken geen wijzigingen in het bestaande recht van overpad hoeven plaats te vinden, zien wij geen privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening in de weg zou kunnen staan.

Er is naar onze mening ook geen sprake van verzwaring van het bestaande recht van overpad. Gezien de maatschappelijke-economische ontwikkelingen van de afgelopen decennia o.a. een geleidelijke toename van het autogebruik en verkeer, waardoor het ook aannemelijk is dat er meer gebruik wordt gemaakt van het pad + brug middels auto. Het gevoerde argument dat het verkeer van en naar Zonnehof beperkt was, is geen gegronde reden om te spreken van verzwaring. Het perceel Park Vronesteyn 12B heeft volgens het bestemmingsplan Oosteinde-Parkweg de bestemming "Maatschappelijk". Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en daaraan ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van dienstverlening, alsmede ondergeschikte vormen van detailhandel en/of horeca ten dienste van deze voorzieningen. In de huidige situatie zijn er dus diverse functies in het pand toegestaan en is niet enkel het huidige gebruik met de daarbij behorende verkeersbewegingen toegestaan. Zo zou er bijvoorbeeld een kerk/moskee, wijkverenigingsgebouw of school in het pand gevestigd kunnen worden. Een dergelijk gebruik zal ook een andere verkeerssituatie opleveren, waarbij er geen ruimte is voor een verdere belangenafweging, nu dat gebruik volgens het bestemmingsplan rechtstreeks is toegestaan.

De bestaande erfdiensbaarheid is helder over het gebruik en de verplichtingen, namelijk dat de heersende erven verantwoordelijk zijn voor de kosten van onderhoud van het pad en de brug. De ontwikkelaar staat open voor een transparant en open dialoog voor het maken van nadere afspraken, parallel lopend aan de verdere planologische-juridische procedure. De gemeente heeft hier geen rol in.

2. Relatie met Oranjerie

Het project bestaat uit vier villa's. Het project vindt slechts doorgang als al deze vier villa's gebouwd kunnen worden. De ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpbesluit dat slechts drie van de vier villa's betreft kan niet beoordeeld worden zonder de vierde villa op Park Vronesteyn 12 hierbij te betrekken. Deze omstandigheid maakt het ontwerpbesluit en het raadsbesluit ondeugdelijk (onvolledig) gemotiveerd, zodat de raad en B&W van de voorgenomen besluitvorming behoren af te zien. Bij het ontwerpbesluit hadden alle planologisch relevante omstandigheden betrokken moeten worden. Nu dit is nagelaten kan een goede ruimtelijk ordening niet aangenomen worden, terwijl de buitenplanse vrijstelling enkel mogelijk is op basis van een dergelijke goede ruimtelijke ordening.

Reactie:

Het oprichten van de drie woningen is in strijd met het bestemmingsplan en dit bouwplan kan alleen gerealiseerd worden als een afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend. De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor deze afwijkingsprocedure. De Oranjerie is een bestaand gebouw. Voor het wijzigen van het bestaande gebruik naar een woonfunctie is op 28 februari 2017 een omgevingsvergunning verleend. De nu voorliggende afwijkingsprocedure is dus niet van toepassing op de Oranjerie en om die reden ook niet in het ontwerpbesluit en raadsbesluit opgenomen. Voor eventuele andere toekomstige wijzigingen aan de Oranjerie zal een nieuwe omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Deze wijzigingen maken geen onderdeel uit van het voorliggende besluit. In de ruimtelijke onderbouwing werd inderdaad gesproken over 1 project van vier villa's. De aanvrager had dit op deze manier opgenomen, omdat het totaal van de drie nieuwe villa's + de Oranjerie voor hen het gehele (verkoop)commerciële project betreft. Dit staat echter los van de planologische en juridische procedures. Zoals hierboven vermeld is er al een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het wijzigen naar een

woonfunctie. Om verwarring te voorkomen, hebben wij de aanvrager gevraagd de ruimtelijke onderbouwing aan te passen en de teksten die zagen op de Oranjerie uit de ruimtelijke onderbouwing te halen, zodat duidelijk is dat de afwijkingsprocedure enkel ziet op de drie nieuw te bouwen villa's en niet op de bestaande Oranjerie.

3. Verleende vergunning Oranjerie

Voor villa Oranjerie (restauratie en het wijzigen van de gebruiksfunctie naar woonfunctie) is op 28 februari 2017 weliswaar een omgevingsvergunning verleend, maar deze vergunning omvat niet de bouw van een zijvleugel en werd verleend onder de voorwaarde dat twee parkeerplaatsen op eigen terrein zouden worden gerealiseerd. De in het ontwerp van villa Oranjerie in het project opgenomen zijvleugel staat de aanleg van de vereiste twee parkeerplaatsen in de weg (zie tekening bijlage 2). Park Vronesteyn 12 is een krap bemeten perceel, het overgrote deel van het terrein voor villa Oranjerie is geen onderdeel van nummer 12 maar van Park Vronesteyn 14. Dit gehele terrein moet ook vrijgehouden worden als keerlus voor de brandweer, komende vanaf de brug (zie paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing). Een zijvleugel en twee parkeerplaatsen zijn derhalve niet mogelijk.

Reactie:

Er hebben gesprekken plaatsgevonden over een mogelijke uitbreiding van de Oranjerie, maar daar is nog geen definitief plan uitgekomen. Voor een uitbreiding van de Oranjerie is ook nog geen omgevingsvergunning aangevraagd. Bij een eventuele uitbreiding zal rekening gehouden moeten worden met in de eerdere verleende vergunning opgenomen voorwaarden. Zoals bij punt 2 hierboven al aangegeven is de nu voorliggende afwijkingsprocedure niet van toepassing op de Oranjerie en om die reden ook niet in het ontwerpbesluit en raadsbesluit opgenomen. De ruimtelijke onderbouwing is om verwarring te voorkomen inmiddels aangepast, zodat duidelijk is dat de afwijkingsprocedure enkel ziet op de drie nieuw te bouwen villa's en niet op de bestaande Oranjerie.

4. Strijd met goede ruimtelijke ordening en motivering gebaseerd op onjuiste gegevens

Reclamanten zijn van mening dat de oprichting van een villapark bestaand uit vier villa's, waarvan drie op het perceel Park Vronesteyn 12b in strijd met een goede ruimtelijke ordening is. De ruimtelijke onderbouwing bevat een aantal voor de motivering van het ontwerpbesluit essentiële onwaarheden. De ruimtelijke onderbouwing is geen goede onderbouwing en kan niet gebruikt worden ter motivering van het ontwerpbesluit. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat het project zoveel mogelijk aansluit op de bestaande stedenbouwkundige omgeving en dat realisatie een verbetering betekent van de stedenbouwkundige omgeving. De drie grote villa's passen niet bij de bestaande bebouwing en betekenen zeker geen verbetering van de omgeving. De drie villa's vormen volgens reclamanten gezamenlijk een compacte steenmassa, de huidige beleving van groene ruimte gaat verloren. Op het tekort aan woningen in de provincie Zuid Holland zal de bouw van vier villa's geen merkbaar effect hebben. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat het project zou bijdragen aan het behoud en de versterking van de identiteit en gebruikswaarde van de omgeving Park Vronesteyn. De villa's passen volgens reclamanten niet bij de aard van de bestaande bebouwing, die bestaat uit jaren 30 woningen in parkachtige setting. Van behoud en versterking is volgens reclamanten geen sprake, de villa's zullen de omgeving domineren. De conclusie dat het project aan de regels van de provinciale omgevingsverordening voldoet is volgens reclamanten niet correct, zodat er ook geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat het project aan zou sluiten op de uitgangspunten van de structuurvisie, waaronder behoud en versterken van groen en de kwaliteit van de bestaande woonruimte. De bouw van het villapark betekent volgens reclamanten een verstedelijking van de schaarse groene ruimte. Bestaand groen is vooruitlopend op de uitvoering al verloren gegaan. Geen groene beleving meer vanuit de achtertuinen van Park Vronesteyn, maar in plaats daarvan een compacte steenmassa die de directe leefomgeving in het bijzonder en de (woon)kwaliteit van de Vlietzone in het algemeen zeker niet versterkt of verbetert.

Reactie:

De bestaande stedenbouwkundige context bestaat uit verschillende woningtypes: vrijstaande villa's, twee-onder-een-kap woningen, drie-onder-een-kap woningen. Het plangebied ligt in een groene-as tussen Buitenplaats Eemwijk en de bestaande woonwijk Park Vronesteyn. Deze groene as bestaat nu uit de zeer royale bebouwing school De Zonnehof, de Oranjerie en de vrijstaande villa van het Bisdom. Deze as vormt een overgangsgebied tussen de zeer open structuur van Buitenplaats Eemwijk en dichter bebouwde buurt Park Vronesteyn. Met het verdwijnen van het massieve schoolgebouw en bijbehorende footprint ontstaat er ruimte om bebouwing terug te brengen die de groene verbindingen herstellen. Doordat de drie nieuwe villa's los staan en als het ware 'uitgewaaierd' zijn over het plangebied en niet in een repetitief karakter naast elkaar in een lijn staan met telkens dezelfde afstand tot elkaar, ontstaan er tussen de villa's open, groene verbindingen die ook in het overige deel van de groene-as bestaan. Hierdoor wordt het karakter van de groene-as verbeterd en versterkt. Het plan draagt bij aan het aanbod van exclusieve woonmilieus aan de Vliet. Hierbij is door de architect een traditionele vormtotaal gekozen die minder in de buurt vertegenwoordigd is dan de jaren 30 architectuur, maar daar niet te veel van detoneert.

Er is in afstemming met de stedenbouwkundige en de welstands- en monumentencommissie gekozen voor een villa type bestaande uit 1 woonlaag met een kap in plaats van 2 hele woonlagen met een kap, om zo de stedenbouwkundige impact en beleving te minimaliseren. Bovendien is in overleg met de welstandscommissie bewust gekozen voor drie villa's die qua architectuur familie van elkaar zijn, maar door de afwisseling van kleur en materiaal gevel en verschillende kapvorm toch diversiteit geven. Zodoende is voorkomen dat er drie identieke villa's ontstaan die gezamenlijk als 1 compacte steenmassa kunnen worden ervaren.

Conform de toelichting uit de ruimtelijke onderbouwing is de provinciale omgevingsverordening uitgewerkt in regelgeving door de toepassing van (a) de ladder voor duurzame verstedelijking (b) de integrale kwaliteitskaart) en (c) het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen. In de GRO is helder en duidelijk toegelicht hoe het plan positief voldoet aan deze regels en in het bijzonder de inpassing in het bestaande bebouwde context. Het realiseren van een architectuurstijl die 1 op 1 in lijn is met de bestaande context (hier dus jaren '30 architectuurstijl) is in algemene zin geen voorwaarde om een goede ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Een moderne variant van vrijstaande woningen met een kap, waarbij de gevel bestaat uit natuurlijke materialen en kleuren die overeenstemmen met de bestaande context, is een kwalitatieve toevoeging. Doordat elke villa net wat anders is, ontstaat diversiteit, die niet te sterk is. Deze diversiteit draagt bij aan het toevoegen van kwaliteit. In de bestaande bebouwingscontext staan bovendien ook woningen/villa's, die qua architectuurstijl significant afwijken van de jaren 30 stijl en door haar afwijking een verrijking vormen voor de wijk.

De visuele aspecten van een bouwplan, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving, worden beoordeeld door de welstandscommissie. Deze commissie is een onafhankelijk en deskundig adviesorgaan, dat het college adviseert over de welstandsaspecten van ingediende aanvragen. De commissie houdt bij de beoordeling van een bouwplan rekening met de beoordelingsaspecten zoals die in de welstandsnota zijn vastgelegd. Ook wordt rekening gehouden met de oorspronkelijke architectuur van het pand/de wijk. De welstandscommissie beschikt over voldoende informatie en middelen (luchtfoto's /360-gradenfoto's e.d.) om een goed beeld van de situatie en de omgeving ter plaatse te krijgen.

Vooruitlopend op de aanvraag omgevingsvergunning tweede fase heeft de welstands- en monumentencommissie in haar vergaderingen van 10 april 2018, 3 juli 2018 en 28 augustus 2018 ons geadviseerd dat de aanvraag in beginsel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hiermee is de basis

gelegd voor een positief welstandsadvies bij de definitieve beoordeling van het bouwplan in de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase. Uit vaste jurisprudentie (o.a. ABRS, 1 mei 2013, zaak nr. 201112865/1/A1) blijkt dat in de regel aan het advies van de welstandscommissie groot gewicht moet worden toegekend. Hoewel burgemeester en wethouders niet aan het welstandsadvies gebonden zijn en de verantwoordelijkheid voor de welstandstoetsing bij hen berust, mogen zij aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Het overnemen van het welstandsadvies behoeft in de regel geen nadere toelichting, tenzij de aanvrager of een derde-belanghebbende een tegenadvies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie. Dit zal bij een aanvraag tweede fase dan ook verder aan de orde komen.

Er vindt geen verstedelijking plaats van de groene ruimte: het bebouwde gebied neemt in de nieuwe situatie per saldo af ten opzichte van de huidige footprint van de School Zonnehof. Daarnaast wordt de overkant van het water aan de zuidzijde vergroend met de aanplanting van nieuwe bomen, een groene oever en nieuwe boom. Tevens wordt groen aangelegd op de privé-kavels (o.a. Heesters tussen achtertuin en Landgoed Eemwijk). Voor de bouw van de nieuwe villa's moeten kleine bosschages/onkruid gesnoeid worden. Dat leidt niet tot significant verlies van kwaliteits-groen. De groene hoofdstructuur wordt gevormd door de grote, oude bomen die hoofdzakelijk op het grondgebied staan van landgoed Eemwijk. De groene beleving vanuit de achtertuinen wordt niet significant minder of gaat niet 'geheel weg'. Het bestaande gebouw, school Zonnehof staat nu relatief dicht op de achtertuinen en vormt een 'muur' over de gehele breedte, waardoor geen lange zichtlijnen op maaiveld niveau en 1e verdieping zijn op het achterliggende groen. De nieuwe villa's staan verder van de achtertuinen zoals weergegeven in figuur 3.6 van de GRO. De drie villa's vormen geen 'compacte steenmassa' omdat de villa's vrij staan en onderscheidend in architectuur zijn en niet identiek aan elkaar. Het bestaande schoolgebouw heeft een monolithisch karakter wat eerder als compacte steenmassa kan worden getypeerd wat door de sloop en nieuwbouw wordt verbroken.

De ontwikkelmogelijkheden in de gemeente zijn beperkt. Daar waar kansen worden gezien voor een in onze ogen verantwoorde inbreiding zal worden geprobeerd daar ruimte voor te bieden, mits de waarden van de hoofdstructuren en de kwaliteit van de directe woonomgeving niet overmatig wordt aangetast. Met voorliggend ontwerp wordt naar onze mening een ruimtelijk acceptabele inpassing mogelijk gemaakt, welke uiteraard waarneembaar is vanuit de directe woonomgeving. De bouw van drie villa's heeft wellicht geen merkbaar effect op het tekort aan woningen in de provincie. Wel denken wij met dit programma een woonmilieu mogelijk te maken die past binnen het exclusieve woonmilieu aan de Vliet.

5. Bestaande situatie niet correct

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat niet alleen de poortwachterswoning, maar ook de Oranjerie en het priesterhuis op het terrein van landgoed Eemwijk zouden staan. Dit is volgens reclamanten niet correct. De Oranjerie lijkt deel uit te maken van het bouwplan (Park Vronesteyn 12) en het priesterhuis staat op Park Vronesteyn 14 en is eigendom van Bisdome Rotterdam. Het koetshuis, de Zonnehof, de Oranjerie en het priesterhuis staan globaal in 1 lijn. Vanuit de steeg is het koetshuis achter de Zonnehof en het bestaande groen nauwelijks zichtbaar, evenals het priesterhuis dat vrij hoog en massief is maar grotendeels verscholen achter de Oranjerie. De Zonnehof die wel goed zichtbaar is vanaf de T splitsing van de steeg is misschien geen mooi gebouw, maar maakt door de architectuur, in tegenstelling tot de geplande villa's, ruimtelijk geen massieve indruk. De toegangsweg gaat over grond van diverse andere partijen (nr. 14, 10 en 16). Het is vreemd dat in de ruimtelijke onderbouwing –zonder enige toestemming van deze partijen- wordt gesteld dat dit in de nieuwe situatie wordt aangepast.

Reactie:

De bestaande situatie is inderdaad niet geheel juist beschreven. De Oranjerie is historisch gezien wel integraal onderdeel geweest van het Landgoed Eemwijk. De Oranjerie en de (opleidings)villa aan de Vliet

hebben wel een belangrijke ruimtelijke relatie tot het landgoed Eemwijk. In de zienswijze wordt gesteld dat “De Zonnehof die wel goed zichtbaar is vanaf de T splitsing van de steeg misschien geen mooi gebouw is, maar door de architectuur, in tegenstelling tot de geplande villa’s, ruimtelijk geen massieve indruk maakt”. De bestaande Zonnehof heeft een grotere, bestaande footprint dan de som van de 3 nieuwe villa’s. Hierdoor zijn er vanaf de T-splitsing op maaiveld niveau geen lange zichtlijnen mogelijk en wordt het gebouw op maaiveldniveau als massief ervaren. De omliggende, vrije ruimte is beperkt. De 3 nieuwe villa’s staan vrij en hebben daardoor ruimtelijk meer ‘lucht’ om zich heen, waardoor ruimtelijke gezien betere zichtlijnen ontstaan op maaiveld, maar ook vanaf de achtertuinen van de woningen van Park Vronesteyn 2 tot en met 10.

De toegangsweg hoeft niet te worden aangepast om in de nieuwe situatie als toegang te fungeren. De bestaande erfdiensbaarheid inzake het gebruik van het pad en brug is naar onze mening helder en vormt geen belemmering voor de planologische-juridische procedure. De aanvrager heeft aangegeven open te staan voor een transparant en open dialoog voor het maken van nadere afspraken, parallel lopend aan de verdere planologische-juridische procedure.

6. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het project voldoet niet aan de in GRO in paragraaf 3.3.2 gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het project betreft niet drie, maar vier villa’s. De oprichting van vier villa’s moet aan de randvoorwaarden voor nieuwbouw voldoen. Het feit dat een aparte omgevingsvergunning is aangevraagd en verleend voor één van de villa’s die deel uitmaakt van het project is niet ter zake doende voor de ruimtelijke beoordeling van het project. In de derde alinea staat dat de bouwmassa van de woningen uit één bouwlaag met een kap bestaat en dat daarmee de woningen wat betreft stedenbouwkundige aanwezigheid ondergeschikt blijven aan de omgeving en met name het landgoed. Dit is volgens reclamanten niet waar. De (bewust) schuin geprojecteerde drie villa’s van Park Vronesteyn 12b (zonder dakkapellen) en villa Oranjerie (zonder aanbouw) op de architectuurtekening in vogelvlucht tonen een vals beeld van de uiteindelijke werkelijke situatie. De villa’s zelf lijken kleiner en smaller dan op de artist impression en de ruimten tussen de villa’s lijken groter dan op de plattegrond. De geplande kaphoogten van elf meter zijn detonerend in het parklandschap en veel hoger dan de kap van de direct aan het projectgebied grenzende woning Park Vronesteyn 10. De daken van de villa’s met een vorm die sterk afwijkt van die van de omliggende woningen zullen ver boven de bestaande bebouwing uitsteken. De villa’s blijven wat stedenbouwkundige aanwezigheid betreft niet ondergeschikt aan de omgeving maar zullen de omgeving domineren. Reclamanten menen bovendien dat het vorengaande aan een positieve welstandsbeoordeling in de weg behoort te staan.

De ruimtelijke en functionele impact van het project is niet gelijk aan of kleiner dan die van De Zonnehof. Er is sprake van massaliteit van vier villa’s samengedrukt op een relatief klein oppervlak. Het doorzicht vanuit de achtertuinen van Park Vronesteyn wordt gemarginaliseerd. Dit zal nog duidelijker worden wanneer er ook nog dakkapellen aangebracht worden. Dit zal zeer waarschijnlijk de wens van de toekomstige bewoners van de villa’s zijn gelet op de beperkte leefruimte onder de schuine daken van de kapverdiepingen. De opties voor de dakkapellen (alsmede de aanbouw van verschillende erkers en bergingen en de ombouw van de garages tot woonruimte) worden reeds in de prijslijst aangeboden. De bouwveloppen van figuur 3.6 zijn misleidend want geven geen diepten aan, alle gebouwen zijn geprojecteerd alsof ze naast in plaats van achter en voor elkaar staan. Figuur 3.6 suggereert op deze wijze dat de nieuwe villa’s veel kleiner zijn dan de omringende bebouwing, zelfs bijna wegvallen tegenover de massaliteit van de omliggende gebouwen waaronder het Priesterhuis, landhuis Eemwijk en het Koetshuis. Gezien vanaf de steeg (de noord-oost envelop) is de hoogte en het overgrote deel van het Priesterhuis nauwelijks zichtbaar en ligt landhuis Eemwijk op zo’n afstand dat het zelfs lager lijkt dan de onderste verdieping van De Zonnehof. De absolute hoogten van de gebouwen ten opzichte van elkaar zijn volgens reclamanten niet bepalend voor de ruimtelijke impact van het project.

Reactie:

Hoewel het project door de ontwikkelaar verkoop technisch gezien wordt als een project van 4 villa's, geldt dit niet voor de voorliggende afwijkingsprocedure. De Oranjerie is een bestaand gebouw. Voor het gebruik als woning is op 28 februari 2017 een omgevingsvergunning verleend. Deze is inmiddels onherroepelijk. Het oprichten van de 3 nieuwe woningen is in strijd met het bestemmingsplan en dit bouwplan kan alleen gerealiseerd worden als een afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend. De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor deze afwijkingsprocedure en dus voor 3 woningen zonder de Oranjerie. Volgens het bestemmingsplan "Oosteinde-Parkweg" gelden er voor de omliggende woningen/percelen maximale bouwhoogtes variërend van 7,5 meter tot 13 meter. De nu geplande hoogtes van de woningen variëren van 9,20 tot 10,80 meter en zijn naar onze mening dan ook niet sterk afwijkend en detonerend in de omgeving. Wij kunnen reclamanten dan ook niet volgen in hun standpunt dat de villa's wat stedenbouwkundige aanwezigheid niet ondergeschikt aan de omgeving blijven, maar de omgeving zullen domineren. De 3 villa's vormen naar onze mening geen 'compacte steenmassa' omdat de villa's vrij staan en onderscheidend in architectuur zijn en niet identiek aan elkaar. Het bestaande schoolgebouw heeft een monolithisch karakter wat eerder als compacte steenmassa kan worden getypeerd wat door de sloop en nieuwbouw wordt verbroken.

Het programma en de gevelopeningen zijn voornamelijk naar het eigen terrein gericht en zo opgezet dat er in de dakvlakken geen noodzaak is voor dakkapellen, maar de woningen kunnen inderdaad voorzien worden van dakkapellen. Het gaat hier om een meerwerk optie waarvan nu nog niet bekend is of de kopers hier wel of niet voor zullen kiezen. De nieuwe bewoners kunnen bijvoorbeeld ook kiezen voor dakramen in plaats van dakkapellen. Nu nog niet duidelijk is welke woningen wel en welke niet worden voorzien van dakkapellen is dit niet in de tekeningen of artist impressions opgenomen.

Voor het vergunningsvrij mogen plaatsen van een dakkapel gelden de volgende voorwaarden: 1. de dakkapel wordt op het achterdakvlak of op een zijdakvlak gebouwd; dit zijdakvlak mag echter niet naar openbaar toegankelijk gebied (de weg, groen) gekeerd zijn; 2. de dakkapel heeft een plat dak; 3. de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter; 4. de onderkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet; 5. de bovenkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok; 6. de zijkanten liggen meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak. Vergunningsvrij zal er geen, zoals door reclamant gesteld, hooggeplaatste dakkapel geplaatst kunnen worden nu de onderkant van de dakkapel volgens de voornoemde voorwaarden op minder dan 1,00 meter boven de dakvoet geplaatst moet worden. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan zal er alsnog een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd, waarbij ook getoetst zal moeten worden aan redelijke eisen van welstand.

In de GRO zijn naast figuur 3.6 nog meerdere tekeningen/figuren opgenomen waarop naar onze mening wel duidelijk de situering van de woningen ten opzichte van elkaar is weergegeven (o.a. fig. 3.5). Dat dit in figuur 3.6 wellicht niet goed te zien is, geeft naar onze mening niet aan dat niet duidelijk is waar de woningen gesitueerd zullen worden. Naast de GRO zijn ook de bouwtekeningen onderdeel van het besluit. Bij deze tekeningen zit een situatietekening waarop goed te zien is waar de woningen gepland staan en hoe deze gesitueerd worden. Wij zijn dan ook van mening dat met alle bij het besluit behorende stukken een goed beeld geschetst is wat het bouwplan inhoudt en wat de situering hiervan is.

7. Inrichting gebied

In dit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing wordt veel geschermd met groen, de werkelijkheid is volgens reclamanten geheel anders. Met de groenversterking wordt steeds gesproken over het gebied van Eemwijk en niet over het groene gebied van Park Vronesteyn. Park Vronesteyn zelf kent een parkachtige omgeving. De bewoners van Park Vronesteyn zien de groene omzoming aan de zuid-west kant van hun percelen opgeheven in de nieuwbouwplannen. Er is sprake van een zicht op verstening in

plaats van een groene omzoming gezien vanuit de achtertuinen van Park Vronesteyn 2 t/m 10 (en vanuit de bovenverdiepingen van Park Vronesteyn 5 tot en met 13). Plannen van de projectontwikkelaar voor een groenzoom variëren van een laag haagje tot knotwilgen aan de noordzijde van de sloot; beide geven geen sufficiënte groenomgeving. Knotwilgen zijn de helft van het jaar kaal en geven geen groenzoom. Een permanente groene haag van taxus van twee meter hoog bij de wallenkant is het alternatief. De hoge kappen van de villa's, waar dakkapellen op mogen en zullen worden aangebracht verstoren het zicht op het groen van landgoed Eemwijk aan de achterzijde van de villa's. De geplande lichtmast van 5 meter hoog verstoort het landelijke karakter en is onaanvaardbaar voor de omwonenden. Er is geen reden de bestaande lantaarnpalen van twee meter hoogte, die geen verstoring veroorzaken, te vervangen.

Reactie:

De bouw van de drie villa's lijdt naar onze mening niet tot een gesuggereerde 'compacte steenmassa' of zicht op verstening, omdat de villa's vrij staan en onderscheidend in architectuur zijn en niet identiek aan elkaar. Het bestaande schoolgebouw heeft een monolithisch karakter wat eerder als compacte steenmassa kan worden getypeerd wat door de sloop en nieuwbouw wordt verbroken. Doordat de woningen bestaan uit 1 bouwlaag met een kap, waarbij de hellingshoek van het dakvlak relatief schuin naar beneden loopt, blijven de woningen wat betreft stedenbouwkundige aanwezigheid ondergeschikt aan de omgeving en met name aan het landgoed, wat ondersteund wordt door illustratie 3.6. van de GRO. Het zicht op het groen van Landgoed Eemwijk (groen wat voornamelijk in de hoogte zit door de hoge bomen) wordt daarmee niet verstoord. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de aanvrager aangegeven bereid te zijn om tussen de nieuwbouw en de sloot aan de noordzijde een begroeiende erfafscheiding te plaatsen.

Voor het binnenterrein is enige vorm van verlichting nodig. Door slechts twee palen met twee lichtarmaturen die georiënteerd zijn op de villa's wordt er minimale verlichting toegepast. De armaturen hebben LED-verlichting, waardoor de verlichting zeer gebundeld naar beneden straalt (minder diffuus licht voor de omgeving dan bij conventionele lampen).

8. Belangen omwonenden

Privacy en woonkwaliteit van de bestaande woningen moeten gerespecteerd worden. De groene omzoming is reeds verwijderd en zal worden vervangen door knotwilgen, niet bepaald een de privacy van bewoners respecterende groenzoom. Tussen de te bouwen villa's is wel een twee meter hoge haag gepland, kennelijk 2 soorten privacy. Geplande kaphoogten met dakkapellen met frontale en zijdelingse ramen kijken direct in de achtertuinen (schending privacy). Op een beperkte ruimte worden 3 relatief hoge villa's gebouwd die de omgeving gaan domineren. Van een ruime opzet is geen sprake, door omwonenden wordt tegen een massieve berg steen aangekeken. De woonkwaliteit van de bestaande woningen gaat per definitie achteruit met permanente bewoning. De rust en landelijkheid gaat verloren. Verkeersdruk zal toenemen. Het gebruik van het steegje als toegangsweg betekent een verzwaring van de erfdienstbaarheid en achteruitgang woonkwaliteit van de eigenaren van het steegje. De stelling dat op de 2 inloop/informatie avonden de algehele reactie op het plan positief was is niet correct. Ten tijde van deze avonden waren de plannen nog zo summier dat een inhoudelijke reactie niet gegeven kon worden.

De conclusie dat het project goed aansluit op de bestaande bebouwing en er stedenbouwkundig geen bezwaar zou zijn tegen de afwijking van het vigerende bestemmingsplan is voorbarig en niet correct. Reclamanten concluderen dat het project zoals voorgesteld niet past in het landschap en niet aansluit op de bestaande bebouwing. De nieuwbouw is niet ondergeschikt aan de groene hoofdstructuur en voegt zich niet in de groene park setting van Park Vronesteyn. Er is sprake van een massale verstening, in het bijzonder na plaatsing van de onvermijdelijke dakkapellen. De woningen blijven wat betreft stedenbouwkundige aanwezigheid zeker niet ondergeschikt, maar overheersen de omgeving. De

kaphoogten van de drie villa's detoneren in het parkachtige landschap van Park Vronesteyn en steken uit boven de tegenover liggende woning van Park Vronesteyn 10. Om nog enigszins in te passen in het landschap en groenvoorziening zouden er slechts twee in plaats van drie villa's moeten worden gebouwd en zou de kaphoogte van deze villa's met minimaal twee meter verlaagd moeten worden.

Reactie:

Het uitzicht zal door het voorgestelde bouwplan veranderen. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Ter bescherming van de visuele privacy tussen burens is in artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek het volgende opgenomen: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven". Er zal geen sprake van aantasting van de privacy zijn, nu er zich geen ramen danwel dakkapellen binnen twee meter van de grenslijn van de naastgelegen erven bevinden. Het gevoel van vermindering van woongenot betreft een subjectieve omstandigheid, welke per individu kan verschillen. Van een onacceptabele aantasting van de leefomgeving is naar ons oordeel geen sprake. Daarbij zijn wij van mening dat het wonen in een stedelijke omgeving een zeker en normaal risico op veranderingen in de directe omgeving met zich meebrengt.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de aanvrager aangegeven bereid te zijn om tussen de nieuwbouw en de sloot aan de noordzijde een begroeide erfafscheiding te plaatsen.

De villa's gaan de locatie en haar context niet domineren doordat de woningen stedenbouwkundig ondergeschikt zijn en gedegen architectuur wordt toegepast waardoor het geheel niet teveel opvalt of in het oog springt en past bij de plek. De suggestie dat permanente bewoning (in plaats van tijdelijk gebruik tijdens werkdagen) per definitie leidt tot achteruitgang van woonkwaliteit is niet juist. De nieuwe eigenaren zullen goed zorg dragen voor de kwaliteit van de woningen, tuin en eigen toegangsweg. Het versterkt naar onze mening de woonkwaliteit van het gebied.

Rust is een relatief en subjectief begrip dat op verschillende manieren ervaren kan worden. De nieuwe woonfunctie zal resulteren in andere verkeersbewegingen en op andere tijden dan ten tijde van het in gebruik zijn van de Zonnehof school, waarbij relatief grote busjes van en naar de school reden. Dat landelijkheid verloren gaat is niet aan de orde, omdat het plangebied in de basis niet het type landelijk gebied kent, maar binnenstedelijk. Met de nieuwe ontwikkeling neemt de footprint en verdichting af.

9. Verkeerskundige aspecten / Parkeren

Voor de beoordeling van de verkeerskundige gevolgen van het project kunnen de 3 villa's niet los worden gezien van de verbouwing van de Oranjerie tot 4e villa. De 4 villa's vormen gezamenlijk het project blijkt uit alle verkoopmateriaal. Het project mag niet leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving en het verkeer van en naar het villapark moet zo min mogelijk de woonkwaliteit van de bestaande woningen beïnvloeden. Volgens de GRO zal iedere villa 2 parkeerplaatsen op eigen terrein hebben. Voor 1 van de villa's zijn er nog twee gemeenschappelijke parkeerplaatsen. Conclusie dat aan het gemeentelijk parkeerbeleid wordt voldaan is te kort door de bocht. De parkeerdruk zal alleen maar toenemen in Park Vronesteyn. Parkeren is krap bemeten gelet op de prijs van de villa's en het waarschijnlijke formaat van de auto's die van deze parkeerplaatsen gebruik zullen maken. Niet gebleken is of aan de relevante NEN-normen (2443) is getoetst. Bij twee van de vier villa's zijn de eigen parkeerplaatsen achter elkaar georiënteerd en bevinden de parkeerplaatsen van villa Oranjerie zich in de keerlus van de grootste brandweerauto. Het geprojecteerde aantal parkeerplaatsen is onvoldoende waardoor bewoners en bezoekers ook in Park Vronesteyn zullen parkeren. De enige mogelijkheid voor extra parkeerplaatsen (voor bezoekers en bewoners) is Park Vronesteyn. Op last van de brandweer mag aan de slootkant niet geparkeerd worden en op het overige openbare deel van het binnenterrein mag niet geparkeerd worden (is eigendom van Bisdome Rotterdam en moet vrijgehouden voor als eerste calamiteitentoeegang). Om het

nieuwe villapark bereikbaar te maken voor de brandweer zou er een parkeerverbod ter grootte van 1,5 parkeerplaatsen aan de ingang van de steeg in Park Vronesteyn gaan gelden. Dit betekent een verlies van 1,5 bestaande parkeerplaats. De parkeerdruk in Park Vronesteyn is al hoog (o.a. door gebruikers randstadrail) en zal naar verwachting in de toekomst alleen maar toenemen. Gezien de vorm en ligging van Park Vronesteyn zal de kans op ongelukken toenemen. Parkeermogelijkheden bij de ingang van Park Vronesteyn, de noordzijde en oostzijde zijn al marginaal met drie ongeveer 90 graden bochten waarbij ook op de hoeken geparkeerd wordt door niet omwonenden. Te koop staande huizen worden verkocht aan (jonge) gezinnen in plaats van de nu veelal alleenstaande ouderen, met naar verwachting minimaal 2 auto's, een natuurlijke toename van de parkeerdruk. Hierdoor zal nog vaker geparkeerd worden op de hoeken bij de uitgang van Park Vronesteyn, waardoor het zicht ernstig beperkt wordt. Aan deze verkeerskundige aspecten wordt in het geheel geen aandacht besteedt waardoor geen recht wordt gedaan aan de feitelijke situatie. In tegenstelling tot in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld, wordt niet voldaan aan het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid. Het project zal wel degelijk leiden tot (onaanvaardbare) extra parkeerdruk in Park Vronesteyn. De oorzaak is een te volle bebouwing op een te krap bemeten oppervlak. Vier villa's is teveel. De gezamenlijke percelen Park Vronesteyn 12 en 12b bieden plaats aan maximaal drie villa's waaronder de te verbouwen Oranjerie. Alleen dan kan er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd.

Reactie:

Zowel het plan voor de 3 villa's als de wijziging van de functie van de Oranjerie zijn getoetst aan het aspect parkeren/verkeer. Beide plannen voldoen aan de vereiste parkeernormen. De parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd volgens de normen van het CROW. Dit is het kennisinstituut voor o.a. verkeer & vervoer, infrastructuur en openbare ruimte. Dit betekent dat de maat van een haaks parkeervak minimaal 5 bij 2,5 meter wordt. Er worden bij de drie nieuwe woningen acht parkeerplaatsen aangelegd. Deze worden volgens de rekenmethodiek uit de nota parkeernorm meegerekend als 6,4 parkeerplaatsen. Dit komt er een reductie plaats vindt bij de berekening van twee parkeerplaatsen op eigen erf die achter of naast elkaar liggen. Twee parkeerplaatsen achter elkaar worden gerekend als 1,3 parkeerplaatsen en twee parkeerplaatsen naast elkaar als 1,8 parkeerplaatsen. Er is parkeerbehoefte aan 6 parkeerplaatsen. Het plan voldoet met 6,4 parkeerplaatsen dus aan de gemeentelijke parkeernormen. Er zal 1,5 parkeerplaats verdwijnen bij de ingang van de straat naar de nieuwe woningen. De parkeersituatie is geschouwd op dinsdagmiddag 21 januari 2020. Op dat moment waren er nog een aantal onbezette parkeerplaatsen in de straat beschikbaar. De brandweer heeft met hun brandweerauto de bereikbaarheid getest. Hieruit bleek dat er geen problemen zijn. De huidige parkeersituatie staat los van het nieuwbouwproject. De parkeerbehoefte van de nieuw te bouwen woningen is minder dan het aantal parkeerplaatsen dat wordt aangelegd. In dit opzicht wordt geen extra parkeerdruk verwacht. Op de hoeken van de straten mag niet worden geparkeerd. Ook voor een uitrit mag niet worden geparkeerd. Hier zal door de politie en de buitengewoon opsporingsambtenaren op worden gehandhaafd. Indien de demografische samenstelling in Park Vronesteyn wijzigt, waardoor de parkeerbehoefte in de gehele wijk verandert, zal hier separaat van dit project naar een oplossing moeten worden gekeken.

10. Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ruimtelijke onderbouwing stelt dat de toegangsweg naar het project voldoende breed is voor autoverkeer en dat daarmee de goede bereikbaarheid van de woningen is gegarandeerd. Daarnaast wordt gesteld dat de toegangsweg niet breed genoeg is voor voertuigen van de brandweer en dat de bocht na het passeren van de brug te krap is voor de brandweer. Dit zou in de nieuwe situatie allemaal worden opgelost, onder andere door een aanpassing/vervanging van de brug en de herinrichting van de toegangsweg (bijlage II van de GRO, tekening nieuwe situatie). Er wordt voorbijgegaan aan het feit dat de steeg en de brug (toegangsweg) geen onderdeel zijn van het projectgebied. De steeg en brug behoren bij nummer 10 en 16. De tekeningen van Tuin- en landschapsarchitect Lindeloof (bijlage I GRO) en architectenbureau Van Vliet (bijlage II GRO) zijn waar het de brug en steeg betreft fantasietekeningen.

Veranderingen aan brug en steeg mogen alleen met toestemming van de eigenaren worden aangebracht en die toestemming is niet gegeven. De steeg en brug zijn volgens reclamanten te smal. Auto's kunnen elkaar niet passeren en de lengte van de steeg is 40 meter. Behalve voor hulpdiensten is er geen tweede toe- of uitgang waardoor auto's op elkaar zullen moeten wachten en op een of andere manier moeten inschikken wanneer zij tegelijkertijd van twee kanten de steeg in willen rijden. Dit noemen reclamanten geen goede bereikbaarheid, maar een beperkte bereikbaarheid. De steeg en brug zijn de tweede toegangsmogelijkheid voor de hulpdiensten. De eerste toegang vormt de al jaren goed functionerende calamiteiteningang bij landgoed Eemwijk aan het Oosteinde. In tegenstelling tot hetgeen gesteld wordt zijn steeg en brug breed genoeg voor de hulpdiensten, ook voor de brandweer die na snoeiwerk door de eigenaar van de steeg de breedte van 4,5 meter, waarvan 3,5 meter met verhard oppervlak heeft goedgekeurd. De keerlus na de brug is voor de brandweer alleen een probleem bij handhaving van het huidige ontwerp van villa Oranjerie waar de geprojecteerde parkeerplaatsen bij de villa het maken van een bocht naar rechts door de brandweer belemmeren. Door de aanbouw van en de parkeerplaatsen bij villa Oranjerie iets te verschuiven kan een voldoende grootte van de keerlus bereikt worden.

Het gebruik van de steeg en de brug (die geen openbare weg zijn) door de toekomstige bewoners van het villapark berust op een erfdienstbaarheid. Over de verzwaring van de bestaande erfdienstbaarheid alsmede de verdeling van de bij deze erfdienstbaarheid behorende verplichtingen is nog geen sluitend overleg tussen de eigenaren van de brug en de steeg en de projectontwikkelaar mogelijk geweest. Vooralsnog dient het ervoor gehouden te worden dat er sprake is van een evidente civielrechtelijke belemmering welke in de weg staat aan de voorgenomen besluitvorming. In tegenstelling tot hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld worden er geen veranderingen aangebracht aan de toegangsweg (de steeg en brug) naar het projectgebied. De bereikbaarheid van het projectgebied is beperkt, maar voldoende voor de bewoners en goed voor de hulpdiensten.

Reactie:

Aangeven wordt dat de steeg en brug te smal zijn om voor voertuigen. De huidige praktijk is, zoals ook in de nieuwe situatie zal zijn, dat auto's op elkaar wachten bij het in –en uitgaan van de steeg. Bij het opstellen van het plan hebben architect en landschapsarchitect rekening gehouden met toegankelijk en draaicirkels van hulpdiensten en voertuigen. Er zijn naar aanleiding van dit bouwplan geen aanpassingen nodig voor de bereikbaarheid van de brandweer en de weg hoeft niet heringericht te worden.

11. Klimaatadaptatie

De villa's worden voorzien van zonnepanelen. Deze zijn op de artist impressions niet te zien. Om een goed beeld te hebben van de inpassing van de villa's in de omgeving zou volgens reclamanten de artist impression de werkelijkheid beter moeten benaderen dus inclusief zonnepanelen, dakkapellen en erkers.

Reactie:

Een artist impression is een zo goed mogelijke weergave van de werkelijkheid, maar vormt geen contract. De villa's kunnen worden voorzien van zonnepanelen, dus het kan mogelijk zijn dat er conform de artist impression geen zonnepanelen worden toegepast. Dakkapellen en erkers zijn meerwerk opties van kopers/klanten die vooraf niet bepaald zijn en niet per definitie weergegeven worden op een artist impression.

12. Economische uitvoerbaarheid

Het project is een initiatief van Schouten Bouw uit Leidschendam. Wie of wat Schouten Bouw is, is niet duidelijk. Volgens KvK is het een handelsnaam van een eenmanszaak in Maastricht. Gezien het feit dat Schouten B.V. de villa's zal gaan bouwen wordt aangenomen dat met zowel aanvrager Schouten als initiatiefnemer Schouten Bouw de vennootschap Schouten B.V. wordt bedoeld. Er zijn inmiddels voldoende signalen dat het niet goed gaat met Schouten Bouw en dat ernstig getwijfeld mag worden aan de haalbaarheid van de uitvoering van het project. De in de GRO geponeerde stelling dat voldoende

aannemelijk is dat het project daadwerkelijk tot uitvoering zal komen doordat onderhavige aanvraag omgevingsvergunning is aangevraagd is wel erg kort door de bocht en moet in de huidige omstandigheden onderbouwd worden. De omgevingsvergunning voor het project moet geweigerd worden op grond van twijfels aan de financieel-economische uitvoerbaarheid van het project, tenzij kan worden aangetoond dat het project binnen een vooraf te bespreken redelijke termijn daadwerkelijk kan worden opgeleverd. De omwonenden voelen niets voor een jarenlange bouwput aan hun achtertuinen.

Reactie:

Op 9 oktober is Schouten Bouw failliet verklaard. Het voorgestelde bouwplan is geen initiatief van Schouten Bouw, maar van Schouten & De Jong Projectontwikkeling (inmiddels gewijzigd in WDevelop) en OD Vastgoed. Zij hebben afgesproken dat zij een bij Woningborg of SWK aangesloten aannemer selecteren voor de bouw(coördinatie). Het uitgangspunt was dat Schouten Bouw het project als aannemer zou gaan bouwen. Er zal nu een andere geschikte aannemer met de juiste ervaring met soortgelijke werken gezocht worden. Het faillissement van Schouten Bouw is dus verder niet van invloed op het realiseren van het voorliggende project.

13. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ter uitvoering van het zorgvuldig opstellen van ruimtelijke besluiten zijn twee inloopavonden georganiseerd, daarnaast zijn enkele gesprekken gevoerd met direct omwonenden met betrekking tot de herinrichting toegangsweg/brug. Volgens de GRO zou de algehele reactie op het bouwplan positief zijn. Onduidelijk is waar deze conclusie op gebaseerd is. Op de eerste inloopavond op 20 september 2017 werden nog geen plannen getoond (ging het vooral over: het behoud van groen en versterken waar het kan, zorgdragen voor een slimme route voor het bouwverkeer, het goed oplossen van de parkeerdruk die ontstaat door nieuwe woningen, niet te hoog bouwen en bewaren van afstand tussen nieuwbouw en bestaande bouw). Op de 2e inloopavond op 21 juni 2018 waren de plannen iets concreter (op 23 juli zou de aanvraag worden ingediend). Een duidelijk beeld van de massaliteit van de bouwwerken vanuit de kijkrichting achtertuinen Park Vronesteyn (zuidwest) naar de achterzijde (noordoost) van de villa's was niet te verkrijgen. Ook gegevens over het doorzicht tussen de villa's ontbraken. Wel werd verteld dat er sowieso grote dakkapellen geplaatst mochten worden. Deze dakkapellen staan op geen enkele tekening of artist impression aangegeven, waarschijnlijk om de bouwwerken niet te massaal te laten lijken. Over de uitvoering van de werkzaamheden (sloop en bouw) werd op beide avonden niets concreets gezegd behalve de toezegging dat het bouwverkeer niet via de toegangsweg (de steeg) zou gaan, maar volgens een slimme route (over het landgoed Eemwijk). Dit blijkt verzonnen. De eigenaar van landgoed Eemwijk is volgens eigen zeggen in deze plannen niet betrokken. Dat er wel degelijk een dergelijke route gepland is, blijkt uit de tekening van Schouten Bouw waarop deze route is aangegeven. Deze route sluit aan bij de destijds in ambtelijk overleg besloten route voor de verbouwing van villa Eemwijk. De eigenaren van de steeg en de brug zullen hier geen bouwverkeer over toestaan (deze zijn hiervoor niet geschikt). Ook over de geplande aanpassingen van steeg en brug is geen overeenstemming met de eigenaren. Verschillende gesprekken hierover hebben tot op heden tot niets geleid. De conclusie in de ruimtelijke onderbouwing dat de algehele reactie op de bouwplannen positief zijn, dat het project voldoet aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen voor het plangebied, past binnen de ruimtelijke en beeldkwaliteit van het omliggende woon- en leefgebied en dat het vanuit maatschappelijk oogpunt in algemene zin aanvaardbaar en daarmee uitvoerbaar is, is voorbarig en niet gestoeld op enige realiteitszin.

Reactie:

Door de aanvrager/ontwikkelaar zijn twee informatieve inloopavonden georganiseerd. De eerste inloopavond op 20 september 2017 had volgens de aanvrager/ontwikkelaar als doel om kenbaar te maken dat de ambitie bestaat om naast de transformatie van de Oranjerie naar woonhuis nog 2 of 3

vrijstaande villa's te realiseren wat middels footprint tekeningen tijdens de avond is getoond. Daarnaast had de avond tot doel om aandachtspunten uit de buurt op te halen. Het klopt volgens de ontwikkelaar dat op de eerste inloopavond geen concrete bouwplannen zijn getoond, omdat dat niet het doel was. Wel is het perspectief geschetst van het te verwachten aantal nieuwe woningen van 3 of 4. Tijdens de tweede inloopavond zijn volgens de ontwikkelaar concept villa tekeningen gepresenteerd middels 3D-modellen en stedenbouwkundige analyse en situatietekeningen naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen tijdens de eerste inloopavond en afstemming met de stedenbouwkundige van de gemeente Leidschendam – Voorburg. Hiervan is een verslag inclusief beelden van de presentatieborden gemaakt. De woningen kunnen inderdaad voorzien worden van dakkapellen. Het gaat hier om een meerwerk optie waarvan nu nog niet bekend is of de kopers hier wel of niet voor zullen kiezen. De nieuwe bewoners kunnen bijvoorbeeld ook kiezen voor dakramen in plaats van dakkapellen. Nu nog niet duidelijk is welke woningen wel en welke niet worden voorzien van dakkapellen is dit niet in de tekeningen of artist impressions opgenomen.

Voor het bouwverkeer, de bouwplaatsinrichting en aan- en afvoer is een bouwinrichtingstekening opgesteld. Die toont aan dat het zware en lichte bouwverkeer via het Oosteinde ontsloten wordt over het private terrein van eigenaar landgoed Eemwijk. Hiervoor is inmiddels een overeenkomst tussen de aanvrager en de eigenaar van landgoed Eemwijk gesloten, een kopie van deze overeenkomst hebben wij ontvangen. Het bouwverkeer zal dus via landgoed Eemwijk gaan en niet via de steeg.

Het klopt dat er geen overeenstemming is tussen de ontwikkelaar en de eigenaren van de steeg + brug over vernieuwing. Conform erfdienstbaarheid zijn de heersende erven verantwoordelijk voor het onderhoud. De ontwikkelaar heeft in dat kader, als een van de heersende erven, voorgesteld aan de lijdende erven om geheel voor eigen kosten en rekening het pad en brug kwalitatief te verbeteren en hebben hiervoor door een landschapsarchitect een voorstel gedaan met als doel overeenstemming te krijgen over de nieuwe kwaliteit. Dit voorstel is afgewezen, waardoor de huidige situatie van de steeg/het pad en de brug het uitgangspunt blijft.

14. Ruimtelijke onderbouwing ontoereikend vanwege vigerende (overige) bestemmingen

De geprojecteerde achtertuinen van de eengezinswoningen zijn (deels) bestemd als "Groen-Buitenplaats" artikel 10.1.1. Het gebruik als tuin of erf bij een eengezinswoning betreft niet een van de in dit artikel genoemde gebruiksmogelijkheden, terwijl artikel 10.3 van de planregels bepaalt dat tot gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval wordt gerekend: het gebruiken of laten gebruiken van gronden op een wijze of tot een doel, strijdig met het belang van de in artikel 10.1.1. sub a bedoelde waarden. Op geen enkele wijze is aangetoond hoe de "vertuining" van een deel van het landgoed het behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden, ecologische waarden, landschappelijke waarden en cultuur-historische waarden, dient. Dergelijk behoud, herstel en ontwikkeling wordt met deze "vertuining" definitief onmogelijk gemaakt. De betreffende gronden zijn tevens aangewezen voor de bestemming "Waarde-cultuurhistorie". In het ontwerpbesluit wordt geheel geen aandacht besteed aan deze dubbelbestemming, behalve dan dat deze wordt genoemd als vigerende dubbelbestemming. Artikel 10.1.2 bepaalt echter uitdrukkelijk dat voor zover de voor "Groen-buitenplaats" aangewezen gronden mede bestemd zijn voor "Waarde-Cultuurhistorie" alsdan tevens het bepaalde in artikel 25 van de planregels geldt. Volgens dit artikel zijn de voor "Waarde-Cultuurhistorie" aangewezen gronden bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden. 'Vertuining' valt hier niet onder en volgens artikel 25.4 van de planregels kan er pas sprake zijn van enige afwijking na het inwinnen van schriftelijk advies bij een landschapsdeskundige, respectievelijk een deskundige op het gebied van cultuurhistorie. Nu niet gebleken is dat aan de bestemmingen 'Groen-Buitenplaats' en 'Waarde -Cultuurhistorie' enige (noemenswaardige) aandacht is besteed, is er geen sprake van een zorgvuldige en deugdelijk gemotiveerde besluitvorming - deze is immers onvolledig - en is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening, zodat van de voorgenomen besluitvorming dient te worden afgezien.

Reactie:

Voor het voorgestelde plan wordt een afwijkingsprocedure doorlopen waarmee wordt afgeweken van de huidige bestemmingen (waaronder de bestemming Groen-Buitenplaats). Dat het plan in strijd is met deze bestemmingen, betekent niet dat er geen medewerking aan het plan kan worden verleend, daarom is juist de afwijkingsprocedure opgestart. In de GRO wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op cultuurhistorie & archeologie.

Conclusie

De bovenstaande zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het projectafwijkingsbesluit.

04. Indiener(s) zienswijze 4**Samenvatting van de zienswijze:****1. Oranjerie binnen plangebied**

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de nabijgelegen Oranjerie geen onderdeel uitmaakt van de planologische procedure van de villa's. Echter worden in de ruimtelijke onderbouwing ook met regelmaat opmerkingen over dit pand en haar directe omgeving gemaakt. Hierdoor is het onduidelijk of de Oranjerie tot dit bouwplan behoort of niet. Ook op de tekeningen is niet duidelijk aangegeven. Zonder duidelijkheid over de exacte reikwijdte van het plangebied kan er volgens reclamanten geen sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Reactie:

Het oprichten van de 3 woningen is in strijd met het bestemmingsplan en dit bouwplan kan alleen gerealiseerd worden als een afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend. De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor deze afwijkingsprocedure. De Oranjerie is een bestaand gebouw. Voor het wijzigen van het bestaande gebruik naar een woonfunctie is op 28 februari 2017 een omgevingsvergunning verleend. De nu voorliggende afwijkingsprocedure is dus niet van toepassing op de Oranjerie en om die reden ook niet in het ontwerpbesluit en raadsbesluit opgenomen. In de GRO werd inderdaad gesproken over 1 project van 4 villa's. De aanvrager had dit op deze manier opgenomen, omdat het totaal van de 3 nieuwe villa's + de Oranjerie voor hen het gehele (verkoop)commerciële project betreft. Dit staat echter los van de planologische en juridische procedures. Zoals hierboven vermeld is er al een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het wijzigen naar een woonfunctie. Om verwarring te voorkomen, hebben wij de aanvrager gevraagd de GRO aan te passen en de teksten die zagen op de Oranjerie uit de GRO te halen, zodat duidelijk is dat de afwijkingsprocedure enkel ziet op de 3 nieuw te bouwen villa's en niet op de bestaande Oranjerie.

2. Bestaande situatie/eigendom grond

De bestaande situatie wordt volgens reclamanten in de GRO niet correct beschreven. Er wordt gesteld dat niet alleen de poortwachterswoning, maar ook de Oranjerie en de villa aan de Vliet (het priesterhuis) op het terrein van landgoed Eemwijk zouden staan. Dit is niet correct. De Oranjerie lijkt juist deel uit te maken van het bouwplan en is gelegen op Park Vronesteyn 12 en het priesterhuis staat op Park Vronesteyn 14 welke eigendom is van reclamanten. Het bouwplan ligt op grond van de ontwikkelaar, echter de toegangsweg gaat over grond van diverse andere partijen. De grond voor en direct naast de Oranjerie, inclusief een strook van de weg richting Eemwijk behoort tot Park Vronesteyn 14. De grond tussen Park Vronesteyn 10 en Park Vronesteyn 16, alwaar zich de toerit bevindt, behoort tot Park Vronesteyn 10 en 16. Het bevreemdt reclamanten dan ook ten eerste dat bij het onderdeel over de Verkeersontsluiting en bereikbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing – zonder enige toestemming van reclamanten – het volgende wordt gesteld: "Dit wordt in de nieuwe situatie aangepast".

Reactie:

De bestaande situatie is in de GRO inderdaad niet geheel juist beschreven. De Oranjerie is historisch gezien wel integraal onderdeel geweest van het Landgoed Eemwijk. De Oranjerie en de (opleidings)villa aan de Vliet hebben wel een belangrijke ruimtelijke relatie tot het landgoed Eemwijk. In de zienswijze wordt gesteld dat “De Zonnehof die wel goed zichtbaar is vanaf de T splitsing van de steeg misschien geen mooi gebouw is, maar maakt door de architectuur, in tegenstelling tot de geplande villa’s, ruimtelijk geen massieve indruk”. De bestaande Zonnehof heeft een grotere, bestaande footprint dan de som van de 3 nieuwe villa’s. Hierdoor zijn er vanaf de T-splitsing op maaiveld niveau geen lange zichtlijnen mogelijk en wordt het gebouw op maaiveldniveau als massief ervaren. De omliggende, vrije ruimte is beperkt. De 3 nieuwe villa’s staan vrij en hebben daardoor ruimtelijk meer ‘lucht’ om zich heen, waardoor ruimtelijke gezien betere zichtlijnen ontstaan op maaiveld, maar ook vanaf de achtertuinen van de woningen van Park Vronesteyn 2 tot en met 10.

De toegangsweg hoeft niet te worden aangepast om in de nieuwe situatie als toegang te fungeren. De bestaande erfdienstbaarheid inzake het gebruik van het pad en brug is naar onze mening helder en vormt geen belemmering voor de planologische-juridische procedure. De aanvrager heeft aangegeven open te staan voor een transparant en open dialoog voor het maken van nadere afspraken, parallel lopend aan de verdere planologische-juridische procedure.

3. Ontsluiting van de woningen

Over de ontsluiting van de woningen is volgens reclamanten tot op heden geen enkele overeenstemming bereikt. Door de nieuwbouw worden op deze locatie door de brandweer diverse eisen gesteld die als gevolg hebben dat er diverse wijzigingen moeten worden aangebracht aan de toegangsweg. Hiervan is de exacte uitwerking, wat men wil veranderen niet terug te lezen in de ruimtelijke onderbouwing. Het gebruik van de toegangsweg en de brug door de toekomstige bewoners van het villapark berust op een erfdienstbaarheid. Het gebruik van de toegangsweg betekent een verzwaring van deze erfdienstbaarheid en een achteruitgang van de woonkwaliteit van de eigenaren van de toegangsweg. Het verkeer van en naar Zonnehof was eerder beperkt. Alleen de busjes met cliënten maakten gebruik van het pad: alleen op doordeweekse dagen, vier busjes aan het begin en vier busjes aan het eind van de dag. Over deze verzwaring van de bestaande erfdienstbaarheid als gevolg van dit bouwplan alsmede de verdeling van de bij deze erfdienstbaarheid behorende verplichtingen is ook nog geen sluitend overleg tussen de eigenaren en de projectontwikkelaar mogelijk geweest. Vooralsnog dient het er derhalve voor gehouden te worden dat er sprake is van een belangrijke civielrechtelijke belemmering, welke in de staat aan de nu voorgenomen besluitvorming.

Reactie:

De ontsluiting van het plangebied is geregeld middels een recht van overpad (erfdienstbaarheid). Het recht van overpad is als volgt omschreven: “De verkoopster en opvolgende eigenaren van na te melden perceelen Sectie D, nummers 2772 en 2771 behouden het recht van weg over een strook grond ter breedte van ongeveer vijf meter, uitmakende het meest aan de Vlietzijde gelegen gedeelte van het bij deze verkochte perceel gemeente Voorburg sectie D, nummer 2122, welke strook door middel van een ijzeren hek met rasterwerk van het overige gedeelte van dat perceel is afgescheiden, alsmede het recht van het hebben van een brug, aansluitende op gemelde weg, en liggende over het aan de Zuidwestelijke zijde van gemeld perceel gelegen water, en het recht van weg over die brug voorzover gelegen op gemeld perceel Sectie D, nummer 2122, alles op de thans bestaande wijze en over die weg en brug te gaan van en naar het Park Vronesteyn, welke rechten bij deze worden gevestigd als erfdienstbaarheid ten laste van het verkochte perceel gemeente Voorburg Sectie D, nummer 2122 en ten behoeve van de aan de verkoopster in eigendom verblijvende kadastrale perceelen gemeente Voorburg, sectie D, nummer 2772 en 2771, zullen de kosten van onderhoud van bedoelde weg met bermen en brug voor rekening van de eigenaar van de heersende erven komen”.

Er is in tegenstelling tot wat door reclamanten wordt aangegeven geen herinrichting of aanpassing van de weg nodig om van het bestaande recht van overpad gebruik te maken. De weg is breed genoeg.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) volgt dat sprake moet zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering, wil deze in de weg staan aan het verlenen van een omgevingsvergunning. De Afdeling heeft eerder al vooropgesteld dat de burgerlijke rechter de eerst aangewezen is om de vraag omtrent een privaatrechtelijke belemmering te beantwoorden. Nu er om het bouwplan mogelijk te maken geen wijzigingen in het bestaande recht van overpad hoeven plaats te vinden, zien wij geen privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening in de weg zou kunnen staan.

Er is naar onze mening ook geen sprake van verzwaring van het bestaande recht van overpad. Gezien de maatschappelijke-economische ontwikkelingen van de afgelopen decennia o.a. een geleidelijke toename van het autogebruik en verkeer, waardoor het ook aannemelijk is dat er meer gebruik wordt gemaakt van het pad + brug middels auto. Het gevoerde argument dat het verkeer van en naar Zonnehof beperkt was, is geen gegronde reden om te spreken van verzwaring. Het perceel Park Vronesteyn 12B heeft volgens het bestemmingsplan Oosteinde-Parkweg de bestemming "Maatschappelijk". Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en daaraan ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van dienstverlening, alsmede ondergeschikte vormen van detailhandel en/of horeca ten dienste van deze voorzieningen. In de huidige situatie zijn er dus diverse functies in het pand toegestaan en is niet enkel het huidige gebruik met de daarbij behorende verkeersbewegingen toegestaan. Zo zou er bijvoorbeeld een kerk/moskee, wijkverenigingsgebouw of school in het pand gevestigd kunnen worden. Een dergelijk gebruik zal ook een andere verkeerssituatie opleveren, waarbij er geen ruimte is voor een verdere belangenafweging, nu dat gebruik volgens het bestemmingsplan rechtstreeks is toegestaan.

De bestaande erfdienstbaarheid is helder over het gebruik en de verplichtingen, namelijk dat de heersende erven verantwoordelijk zijn voor de kosten van onderhoud van het pad en de brug. De ontwikkelaar staat open voor een transparant en open dialoog voor het maken van nadere afspraken, parallel lopend aan de verdere planologische-juridische procedure. De gemeente heeft hier geen rol in.

In de huidige situatie is er een tijdelijke calamiteitenroute vanaf het Oosteinde. Voor deze calamiteitenroute is een tijdelijke vergunning verleend. Door ontwikkelingen op het perceel Oosteinde 114 zijn het voorliggende perceel en het perceel Park Vronesteyn 14 in de toekomst niet meer bereikbaar via deze "tijdelijke" calamiteitenroute. Deze percelen zijn wel bereikbaar via de "steeg" tussen Park Vronesteyn 10 en 16. Deze weg is breed genoeg voor de voertuigen van de brandweer, alleen de brug/duiker aan het einde van deze "steeg" zal moeten worden aangepast, omdat deze qua gewicht nu niet geschikt is voor de voertuigen van de brandweer. Deze aanpassing is echter niet gerelateerd aan het voorliggende bouwplan, ook zonder dit bouwplan zal de brug duiker aangepast moeten worden als de tijdelijke calamiteitenroute via het Oosteinde 114 komt te vervallen.

4. Route bouwverkeer

De route voor het bouwverkeer loopt volgens tekening over het grondgebied welke eigendom is van reclamanten. In verband met zettingen van de weg en de effecten van trillingen door zwaar bouwverkeer in de grond en eventuele gevolgen voor de bestaande panden, geven reclamanten geen toestemming om over deze grond te rijden. Bij eerdere contactmomenten is duidelijk door reclamanten aangegeven dat dit geen wenselijke situatie is. Er is door de aanvrager aangegeven dat men met een andere oplossing zou komen, zoals bijv. door het inschakelen van een kraan vanaf het Oosteinde. Niets hiervan is tot de verbazing van reclamanten omschreven in de omgevingsvergunning. Tijdens de inloopavond is tevens aangegeven dat aan het pand Park Vronesteyn 14 een erker zit, juist aan de zijde waar men bouwverkeer wil laten rijden. Deze erker staat echter helemaal nergens op de tekeningen van de

ruimtelijke onderbouwing en/of andere bijbehorende tekeningen aangegeven. Op de in bijlage 2 toegevoegde foto is deze erker te zien, samen met een van de kadastrale hoekpunten, welke wordt aangegeven door “de heer met het baken”. Hieruit valt op te maken dat het zware bouwverkeer rakelings langs deze erker zal rijden met grote kans op schade. Er is dan ook geen sprake van minimale overlast binnen buurt Park Vronesteyn door logistiek zwaar bouwverkeer via landgoed Eemwijk, zoals staat aangegeven op de tekeningen “Park Vronesteyn 12B” blad 04 Toekomstbestendigheid. Op grond hiervan zijn reclamanten dan ook tegen de gekozen ontsluitingsroute en de daarmee gepaard gaande (verkeers)overlast die ook nog eens schade aan de verharding en bestaande panden kan aanrichten. Om geschillen te voorkomen zouden er in ieder geval technische vooropnames gemaakt moeten worden. Hiermee doelen reclamanten op het vastleggen van de huidige technische stand van zaken van de omliggende panden, om risico’s en claims zo veel mogelijk tot een minimum te beperken of eventuele claims op hun juistheid te kunnen beoordelen.

Reactie:

Voor het bouwverkeer, de bouwplaatsinrichting en aan- en afvoer is een bouwinrichtingstekening opgesteld. Die toont aan dat het zware en lichte bouwverkeer via het Oosteinde ontsloten wordt over het private terrein van eigenaar landgoed Eemwijk. Hiervoor is inmiddels een overeenkomst tussen de aanvrager en de eigenaar van landgoed Eemwijk gesloten, een kopie van deze overeenkomst hebben wij ontvangen. Het bouwverkeer zal dus via landgoed Eemwijk gaan en niet via het grondgebied van reclamanten.

Teneinde schade aan eigendom van omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen, worden de bouwwerkzaamheden ter uitvoering van een verleende bouwvergunning uitgevoerd onder toezicht van een inspecteur van de gemeente Leidschendam-Voorburg. De werkzaamheden dienen immer te worden uitgevoerd conform de daartoe gestelde wettelijke regels en voorschriften. Indien ondanks deze maatregelen schade aan eigendom van derden wordt toegebracht door het uitvoerend bouwbedrijf, is dit een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen genoemde derde en het bouwbedrijf. Om deze reden heeft een uitvoerder van bouwwerkzaamheden over het algemeen een CAR-verzekering afgesloten, welke deze schade dekt. Bij het uitvoeren van de bouw- en sloopwerkzaamheden is het gestelde in Bouwbesluit 2012, afdeling 8.1 - Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden onverminderd van kracht. Hier zal de aannemer die het project uitvoert zich aan moeten houden.

5. Situatie Oranjerie

Er wordt in de stukken aangegeven dat er reeds een bouwvergunning bestaat voor de Oranjerie. Bij reclamanten rijst de vraag hoe men omgaat met het (zware) bouwverkeer in die situatie. Ook voor deze situatie geldt dat reclamanten geen toestemming geven om over de grond te rijden welke eigendom is van reclamanten. Reclamanten zijn van mening dat de voor de Oranjerie verleende omgevingsvergunning slechts de restauratie van de Oranjerie en de wijziging van de functie naar een woonfunctie betreft. De omgevingsvergunning betreft niet de geplande aanbouw van een nieuwe woonvleugel aan de Oranjerie, een noodzakelijk onderdeel van het bouwplan. Voor deze aanbouw en de gevolgen hiervan voor de twee parkeerplaatsen en de keerlus van de brandweer moet nog een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Reactie:

Voor het wijzigen van het bestaande gebruik van de Oranjerie naar een woonfunctie is op 28 februari 2017 een omgevingsvergunning verleend. Voor eventuele andere toekomstige wijzigingen aan de Oranjerie zal inderdaad een nieuwe omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Deze wijzigingen maken dan ook geen onderdeel uit van het voorliggende besluit. Er hebben gesprekken plaatsgevonden over een mogelijke uitbreiding van de Oranjerie, maar daar is nog geen definitief plan uitgekomen. Voor een uitbreiding van de Oranjerie (aanbouw) is ook nog geen omgevingsvergunning

aangevraagd. Bij een eventuele uitbreiding zal rekening gehouden moeten worden met in de eerdere verleende vergunning opgenomen voorwaarden.

6. Grondwater

Het baart reclamanten grote zorgen dat er in de ruimtelijke onderbouwing (waar wordt ingegaan op het grondwater) onduidelijkheid heerst of dit grondwater bij bouwen en graven in de grond wordt onttrokken aan de locatie. Dit zou immers grote gevolgen kunnen hebben voor de bouwkundige staat van de omliggende woningen. Er wordt in de bijlagen van de ruimtelijke onderbouwing verwezen naar een "Advies Hoogheemraadschap Delfland, 9 mei 2019". Echter deze bijlage is niet bij de stukken ingesloten waardoor reclamanten hiervan ook geen kennis hebben kunnen nemen.

Reactie:

In het algemeen gaat de ruimtelijke onderbouwing over het grondwater en de relatie met het bouwplan zelf ter voorkoming van grondwateroverlast voor het bouwwerk zelf. Grondwateroverlast tijdens de bouwfase is geen onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing, maar hoort bij de omgevingsvergunning. Als er grondwateroverlast of onderlast of schade kan ontstaan door bemaling, dan dient de bouwer daar maatregelen voor te treffen.

7. Toename verhard terrein

Op de tekeningen "Park Vronesteyn 12B" blad 04 Toekomstbestendigheid is de volgende zinsnede te lezen: "Geen toename van verhard terrein en voldoende waterbergingscapaciteit". Dit geldt wellicht voor de bebouwing, doch houdt deze uitspraak volgen reclamanten niet langer stand wanneer de nieuwe bewoners hun tuinen geheel volleggen met tegels. Onduidelijk is volgens reclamanten dan ook hoe en waar deze uitspraak wordt geborgd.

Reactie:

In de GRO is in paragraaf 5.5.2.6 aangegeven dat met de realisatie van het bouwplan het aantal vierkante meters verhard oppervlak zal afnemen met 344 m². Hoewel dit ons niet waarschijnlijk lijkt, zouden alle nieuwe bewoners ervoor kunnen kiezen hun tuinen geheel vol te leggen met tegels. Bij terrastegels/verharding van de tuin zal het regenwater direct of indirect nog wel in bepaalde mate worden afgevoerd in de grond. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft het plan in het kader van de watertoets (waar ook de toe- en afname van verhard oppervlak onderdeel van is) beoordeeld en akkoord bevonden.

8. Bouwmassa en optie dakkapel

Onder 3.3.3 Nieuwbouwplan van de ruimtelijke onderbouwing staat in de derde alinea aangegeven dat de bouwmassa van de woningen uit één bouwlaag met een kap bestaat. "Daarmee blijven de woningen wat betreft stedenbouwkundige aanwezigheid ondergeschikt aan de omgeving en met name aan het landgoed". Dit is volgens reclamanten echter niet correct. Immers de (bewust) schuin geprojecteerde drie villa's (zonder dakkapellen, garages en eventuele bergingen) op de architectuurtekening in vogelvlucht (bijlage 3: Architectuurtekening in vogelvlucht) tonen een vals beeld van de uiteindelijke werkelijke situatie. De villa's zelf lijken kleiner en smaller dan op de artist impression van bijlage 4: Het bouwplan en de ruimten tussen de villa's lijken groter dan op de plattegrond van deze bijlage 4. De geplande kaphoogten van elf meter zijn detonerend in het parklandschap en veel hoger dan de kap van de direct aan het bouwplan grenzende woning Park Vronesteyn 10, zie bijlage 5: 3D projectie drie nieuwe villa's, waaruit blijkt dat de daken van de villa's met een vorm die sterk afwijkt van die van de omliggende woningen, ver boven de bestaande bebouwing uitsteken. De villa's blijven wat stedenbouwkundige aanwezigheid betreft niet ondergeschikt aan de omgeving maar domineren de omgeving. De ruimtelijke en functionele impact van het bouwplan is niet gelijk aan of kleiner dan die van De Zonnehof. Er is sprake van een massaliteit van vier villa's samengedrukt op een relatief klein oppervlak. Het doorzicht vanuit de achtertuinen van Park Vronesteyn wordt gemarginaliseerd. Dit zal nog duidelijker worden wanneer er ook

nog dakkapellen aangebracht worden. Dit zal zeer waarschijnlijk de wens van de toekomstige bewoners van de villa's zijn gelet op de beperkte leefruimte onder de schuine daken van de kapverdieping. De opties voor de dakkapellen (alsmede de aanbouw van verschillende erkers en bergingen en de ombouw van de garages tot woonruimte) worden reeds in de "Prijzlijst grote opties Park Vronesteyn Voorburg" aangeboden, zie bijlage 6. De optie van een dakkapel is echter nergens op tekening(en) terug te vinden waardoor het onduidelijk is of en in hoeverre dit van invloed is op de privacy van omwonenden. Het is volgens reclamanten een hooggeplaatst dakkapel waar men goed zicht/vergezicht kan hebben op de directe omgeving. Deze dakkapellen worden dusdanig hoog geplaatst dat reclamanten zich sterk afvragen of dit een fraai geheel zal vormen en of deze überhaupt wel getoetst is aan de redelijke eisen van welstand door middel van de welstandsnota.

Reactie:

De villa's krijgen een hoogte tussen de 10,5 meter en 10,7 meter. Deze hoogte is niet over de gehele breedte van de woning doorgetrokken, er is een relatief spitse kapvorm toegepast. In vergelijking met het bestaande schoolgebouw worden de villa's hoger, maar het werkelijke ruimte beslag van de daken welke hoger zijn dan 6,50 meter hoogte is verwaarloosbaar. Door het toepassen van een spitse kapvorm ontstaat voldoende ruimte op de verdieping en juist meer ruimte tussen de villa's, deze versmalling start al vanaf de verdieping. De massiviteit van het bestaande schoolgebouw wordt vervangen door ruimte tussen de drie vrijstaande gebouwen waarbij alleen de relatief smalle dakomtrek op 6,50 meter in de hoogte meer beleefbaar zal zijn. De nadruk ligt hier op ruimte creëren tussen de drie villa's om te voorkomen dat er, zoals bij het schoolgebouw, een behoorlijk front wordt opgetrokken. Aansluiting met de kaphoogte is gezocht door te zoeken naar een goede vorm tussen de laagste gebouwen en de hoogste gebouwen in de directe omgeving.

Volgens het bestemmingsplan "Oosteinde-Parkweg" gelden er voor de omliggende woningen/percelen maximale bouwhoogtes variërend van 7,5 meter tot 13 meter. De nu geplande bouwhoogtes van de woningen zijn naar onze mening dan ook niet sterk afwijkend en detonerend in de omgeving. Wij kunnen reclamanten dan ook niet volgen in hun standpunt dat de villa's wat stedenbouwkundige aanwezigheid niet ondergeschikt aan de omgeving blijven, maar de omgeving zullen domineren. Het realiseren van een architectuurstijl die 1 op 1 in lijn is met de bestaande context (hier dus jaren '30 architectuurstijl) is in algemene zin geen voorwaarde om een goede ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Een moderne variant van vrijstaande woningen met een kap, waarbij de gevel bestaat uit natuurlijke materialen en kleuren die overeenstemmen met de bestaande context, is een kwalitatieve toevoeging. Doordat elke villa net wat anders is, ontstaat diversiteit, die niet te sterk is. Deze diversiteit draagt bij aan het toevoegen van kwaliteit. In de bestaande bebouwingscontext staan bovendien ook woningen/villa's, die qua architectuurstijl significant afwijken van de jaren 30 stijl en door haar afwijking een verrijking vormen voor de wijk.

Wij zijn van mening dat de inpassing van de drie woningen ruimtelijk ondergeschikt is aan de hoofdstructuur van de buurt. Ook zijn wij van mening dat de woningen daarmee op hoofdlijnen voldoen aan de uitgangspunten in de GRO, waarbij de afwijkingen op die GRO acceptabel worden geacht en voldoende zijn onderbouwd. De 3 villa's vormen naar onze mening geen 'compacte steenmassa' omdat de villa's vrij staan en onderscheidend in architectuur zijn en niet identiteit aan elkaar. Het bestaande schoolgebouw heeft een monolithisch karakter wat eerder als compacte steenmassa kan worden getypeerd wat door de sloop en nieuwbouw wordt verbroken.

In de GRO zijn naast figuur 3.6 nog meerdere tekeningen/figuren opgenomen waarop naar onze mening wel duidelijk de situering van de woningen ten opzichte van elkaar is weergegeven (o.a. fig. 3.5). Dat dit in figuur 3.6 wellicht niet goed te zien is, geeft naar onze mening niet aan dat niet duidelijk is waar de woningen gesitueerd zullen worden. Naast de GRO zijn ook de bouwtekeningen onderdeel van het

besluit. Bij deze tekeningen zit een situatietekening waarop goed te zien is waar de woningen gepland staan en hoe deze gesitueerd worden. Wij zijn dan ook van mening dat met alle bij het besluit behorende stukken een goed beeld geschetst is wat het bouwplan inhoudt en wat de situering hiervan is.

Ter bescherming van de visuele privacy tussen burens is in artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek het volgende opgenomen: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven". Eventuele dakkapellen zullen op meer dan 2,00 meter van de erfgrans van omliggende percelen gesitueerd worden. Er zal dan ook geen sprake van aantasting van de privacy zijn, nu er zich geen ramen danwel dakkapellen binnen twee meter van de grenslijn van de naastgelegen erven bevinden.

Het programma en de gevelopeningen zijn voornamelijk naar het eigen terrein gericht en zo opgezet dat er in de dakvlakken geen noodzaak is voor dakkapellen. De woningen kunnen inderdaad wel voorzien worden van dakkapellen. Het gaat hier om een meerwerk optie waarvan nu nog niet bekend is of de kopers hier wel of niet voor zullen kiezen. De nieuwe bewoners kunnen bijvoorbeeld ook kiezen voor dakramen in plaats van dakkapellen. Nu nog niet duidelijk is welke woningen wel en welke niet worden voorzien van dakkapellen is dit niet in de tekeningen of artist impressions opgenomen.

Voor het vergunningsvrij mogen plaatsen van een dakkapel gelden de volgende voorwaarden: 1. de dakkapel wordt op het achterdakvlak of op een zijdakvlak gebouwd; dit zijdakvlak mag echter niet naar openbaar toegankelijk gebied (de weg, groen) gekeerd zijn; 2. de dakkapel heeft een plat dak; 3. de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter; 4. de onderkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet; 5. de bovenkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok; 6. de zijanten liggen meer dan 0,5 meter van de zijanten van het dakvlak. Vergunningsvrij zal er geen, zoals door reclamant gesteld, hooggeplaatste dakkapel geplaatst kunnen worden nu de onderkant van de dakkapel volgens de voornoemde voorwaarden op minder dan 1,00 meter boven de dakvoet geplaatst moet worden. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan zal er alsnog een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd, waarbij ook getoetst zal moeten worden aan redelijke eisen van welstand.

Van een onacceptabele aantasting van de leefomgeving is naar ons oordeel geen sprake. Daarbij zijn wij van mening dat het wonen in een stedelijke omgeving een zeker en normaal risico op veranderingen in de directe omgeving met zich meebrengt.

9. Geplande lichtmasten

De geplande lichtmasten van vijf meter hoog verstoren het landelijke karakter en zijn onaanvaardbaar voor reclamanten. Deze lichtmasten zullen voor lichtvervuiling zorgen en de overlast hierdoor (vooral in de nachtelijke uren) is nu niet geheel inzichtelijk, aangezien de lichtsterktes nergens staan vermeld. Er is voor reclamanten dan ook geen reden de bestaande lantaarnpalen van twee meter hoogte, die geen verstoring veroorzaken, te vervangen.

Reactie:

Voor het binnenterrein is enige vorm van verlichting nodig. Door slechts twee palen met twee lichtarmaturen die georiënteerd zijn op de villa's wordt er minimale verlichting toegepast. De armaturen hebben LED-verlichting, waardoor de verlichting zeer gebundeld naar beneden straalt (minder diffuus licht voor de omgeving dan bij conventionele lampen).

10. Parkeren

Op blz. 32 onder 4.1 Parkeren van de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat is voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid, deze conclusie is volgens reclamanten te kort door de bocht. De parkeerdruk zal alleen maar toenemen in Park Vronesteyn als gevolg van dit bouwplan. Het parkeren is volgens reclamanten krap bemeten gelet op de prijs van de villa's en het waarschijnlijke formaat van de auto's die van deze parkeerplaatsen gebruik zullen maken. Niet gebleken is of aan de relevante NEN-normen is getoetst (bijv. NEN2443). Daarnaast zijn bij twee van de vier villa's (Sienna en Jasmine) de eigen parkeerplaatsen achter elkaar georiënteerd en bevinden de parkeerplaatsen van villa Oranjerie zich in de keerlus van de grootste brandweerauto. Het geprojecteerde aantal parkeerplaatsen is onvoldoende waardoor bewoners en bezoekers van het nieuwe villapark zeker ook in Park Vronesteyn zullen parkeren. Voorts kan op het terrein van en rond het nieuwe villapark alleen op de geprojecteerde parkeerplaatsen geparkeerd worden: op last van de brandweer mag aan de slootkant niet geparkeerd worden en op het overige schijnbaar openbare deel van het binnenterrein mag niet geparkeerd worden. Dat deel van het terrein is eigendom van reclamanten en moet daarnaast vrijgehouden worden als eerste calamiteiten toegang tot Park Vronesteyn 12 en 12b vanaf landgoed Eemwijk. De enige mogelijkheid voor extra parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van het nieuwe villapark is Park Vronesteyn. Overigens zou men kunnen denken dat er op grond van reclamanten ook geparkeerd mag worden, aangezien het geheel niet inzichtelijk is gemaakt welk stuk van de schijnbaar openbare grond tot de woningen behoort. Reclamanten geven nadrukkelijk geen toestemming om te parkeren op hun grond. Om het nieuwe villapark bereikbaar te maken voor de brandweer zou er een parkeerverbod ter grootte van 1,5 parkeerplaatsen aan de ingang van de steeg in Park Vronesteyn gaan gelden. Een verlies van 1,5 bestaande parkeerplaatsen voor Park Vronesteyn.

Reactie:

De parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd volgens de normen van het CROW. Dit is het kennisinstituut voor o.a. verkeer & vervoer, infrastructuur en openbare ruimte. Dit betekent dat de maat van een haaks parkeervak minimaal 5 bij 2,5 meter wordt. Er worden bij de drie nieuwe woningen acht parkeerplaatsen aangelegd. Deze worden volgens de rekenmethodiek uit de nota parkeernorm meegerekend als 6,4 parkeerplaatsen. Dit komt omdat er een reductie plaats vindt bij de berekening van twee parkeerplaatsen op eigen erf die achter of naast elkaar liggen. Twee parkeerplaatsen achter elkaar worden gerekend als 1,3 parkeerplaatsen en twee parkeerplaatsen naast elkaar als 1,8 parkeerplaatsen. Er is parkeerbehoefte aan 6 parkeerplaatsen. Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. Er zal 1,5 parkeerplaats verdwijnen bij de ingang van de straat naar de nieuwe woningen. De parkeersituatie is geschouwd op dinsdagmiddag 21 januari 2020. Op dat moment waren er nog een aantal onbezette parkeerplaatsen in de straat beschikbaar. De brandweer heeft met hun brandweerauto de bereikbaarheid getest. Hieruit bleek dat er geen problemen zijn. De huidige parkeersituatie staat los van het nieuwbouwproject. De parkeerbehoefte van de nieuw te bouwen woningen is minder dan het aantal parkeerplaatsen dat wordt aangelegd. In dit opzicht wordt geen extra parkeerdruk verwacht. Op de hoeken van de straten mag niet worden geparkeerd. Ook voor een uitrit mag niet worden geparkeerd. Hier zal door de politie en de buitengewoon opsporingsambtenaren op worden gehandhaafd. Indien de demografische samenstelling in Park Vronesteyn wijzigt, waardoor de parkeerbehoefte in de gehele wijk verandert, zal hier separaat van dit project naar een oplossing worden gekeken.

11. Oppervlaktewater

Op blz. 40 onder 5.5.2.2. Oppervlaktewater van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over het waterpeil in het secundaire water welke 0,5 meter diep zou zijn. Door onvoldoende onderhoud is dit water vermoedelijk zo ondiep. Indien dit water gebruikt kan worden als bluswater door de brandweer dan is dat uiteraard heel positief, echter op dit moment is dit water veel te ondiep. Reclamanten vragen zich af of er

wel voldoende capaciteit kan worden gecreëerd, zeker nu verdere onderbouwing hiertoe in de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt.

Reactie:

In paragraaf 5.5.2.2. wordt aangegeven dat het oppervlaktewater een belangrijke functie in de ont- en afwatering van grote delen van het stedelijk gebied van de gemeente heeft. Over de secundaire watergang wordt aangegeven dat het huidige waterpeil hiervan circa 0,5 meter diep is, waarbij er capaciteit is dat het waterpeil kan stijgen. Dit zorgt in combinatie met een directe aansluiting op de Vliet dat er voldoende capaciteit is om water op te vangen en af te voeren. Het niet op diepte zijn van de watergang door achterstallig onderhoud is een zaak voor het Hoogheemraadschap en geen criterium vanuit de ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van de leggerdiepte die Delfland heeft bepaald (nl. 0,5 meter). In deze paragraaf wordt verder niet ingegaan op gebruik van de watergang als bluswater door de brandweer. De brandweer maakt gebruik van de bestaande brandkraan in de openbare weg en indien mogelijk van de watergang. Het gebruik van de watergang is echter niet als voorwaarde opgenomen of verplicht gesteld door de brandweer. Het niet voldoende diep zijn van de watergang is vanuit de brandweer gezien dan ook geen belemmering voor de vergunningverlening.

12. Geluidsoverlast door bodemwaterpomp en behoren

Op blz. 43 onder 5.5.2.7 Klimaatadaptatie van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de nieuwe woningen een bodemwaterpomp krijgen. Deze installaties hebben volgens reclamanten in de praktijk meestal een verbinding met buiten of een buitenkast, met hierin de pomp/compressor en ventilatie. Deze zorgen voor geluidsoverlast, zeker in de nachtelijke uren. In de ruimtelijke onderbouwing wordt geheel niet gesproken over geluidwerende voorzieningen. Reclamanten vragen zich af of en zo ja welke geluidswerende voorzieningen er getroffen zullen worden om deze geluidsoverlast te beperken.

Reactie:

De nieuwe woningen krijgen een water-water-warmtepomp (bodem). Volgens reclamanten hebben deze installaties in de praktijk meestal een buiteninstallatie die geluidsoverlast kan veroorzaken. Dat is echter alleen van toepassing bij een lucht-water-warmtepomp systeem, waarbij een buitenunit warmte uit de buitenlucht onttrekt, waardoor geluid aan de buitengevel kan ontstaan. Deze buiten-unit wordt in de voorliggende situatie niet toegepast. De benodigde warmte-terugwin-unit en warmtepomp zijn in de woning geïnstalleerd in een geluid geïsoleerde technische ruimte en vormen geen geluidsoverlast voor de omgeving.

13. Rust

De omgeving op Park Vronesteyn is er een van rust. Iets wat voor de priesterstudenten in het priesterhuis een voorwaarde is tijdens hun opleiding. Door een vergroting van de hoeveelheid woningen door deze nieuwe woonvilla's in de directe omgeving staat deze rust onder druk, hetgeen reclamanten niet wenselijk achten.

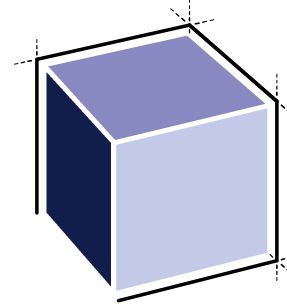
Reactie:

Rust is een relatief en subjectief begrip dat op verschillende manieren geïnterpreteerd kan worden. De nieuwe woonfunctie zal resulteren in andere verkeersbewegingen en op andere tijden dan ten tijde van het in gebruik zijn van de Zonnehof school, waarbij relatief grote busjes van en naar de school reden. In de huidige situatie heeft het pand een maatschappelijke bestemming. Dit betekent dat er naast de Zonnehof school ook andere maatschappelijke functies gevestigd mogen worden. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en daaraan ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van dienstverlening, alsmede ondergeschikte vormen van detailhandel en/of horeca ten dienste van deze voorzieningen. In de huidige situatie zijn er dus diverse functies in het pand toegestaan en is niet enkel het huidige gebruik toegestaan. Zo zou er bijvoorbeeld een kerk/moskee, wijkverenigingsgebouw of

school in het pand gevestigd kunnen worden. Met een dergelijk gebruik zal de door reclamant genoemde rust ook onder druk kunnen komen te staan. Wij zijn van mening dat het realiseren van drie woningen beter passend is in de omgeving dan de nu aanwezige maatschappelijke bestemming.

Conclusie

De bovenstaande zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het projectafwijkingsbesluit.



ARCHITECTENBURO VAN VLIET

